



LORIENT O'Scorff

Un nouveau lieu de vie contemporain au cœur du quartier Bois-du-Château, entre le Scorff et la ville de Lorient.



Quartier en mouve
Cadre verdoyan
Transports et équipe

Lorient — L'énergie de la mer au cœur de la ville

À Lorient, la mer n'est jamais loin. Avec ses 6 ports, elle façonne les paysages et donne à la ville une identité vivante, active, toujours à taille humaine. Le quartier de Bois-du-Château incarne cet élan : davantage de végétal, des espaces publics repensés, une offre de logements plus diversifiée.

Quartier en mouvement

Un renouveau urbain visible, avec plus de vert et des espaces publics réinventés.

Cadre verdoyant

Le Scorff et le parc du Bois-du-Château, tout proches, pour respirer au quotidien.

Équipements complets

Écoles, crèche, piscine, gymnase, commerces de proximité : l'essentiel à deux pas.

Lorient en chiffres

205 765

Population
dans l'agglomération

82 513

Emplois
publics et privés

6.0%

Taux de chômage
l'un des plus bas de Bretagne

7 000

Emplois créés
entre 2014 et 2022

+0.5%

Croissance
démographique annuelle



Lorient, 1ère ville maritime de Bretagne

Lorient se distingue comme un pôle majeur de l'économie maritime en Bretagne, avec une forte concentration d'emplois et une croissance dynamique dans divers secteurs liés à la mer.

16140

2ème

1er

Emplois

Prévus fin 2024 (15

régionale

lois maritimes (+10,9
ans)

Les princip

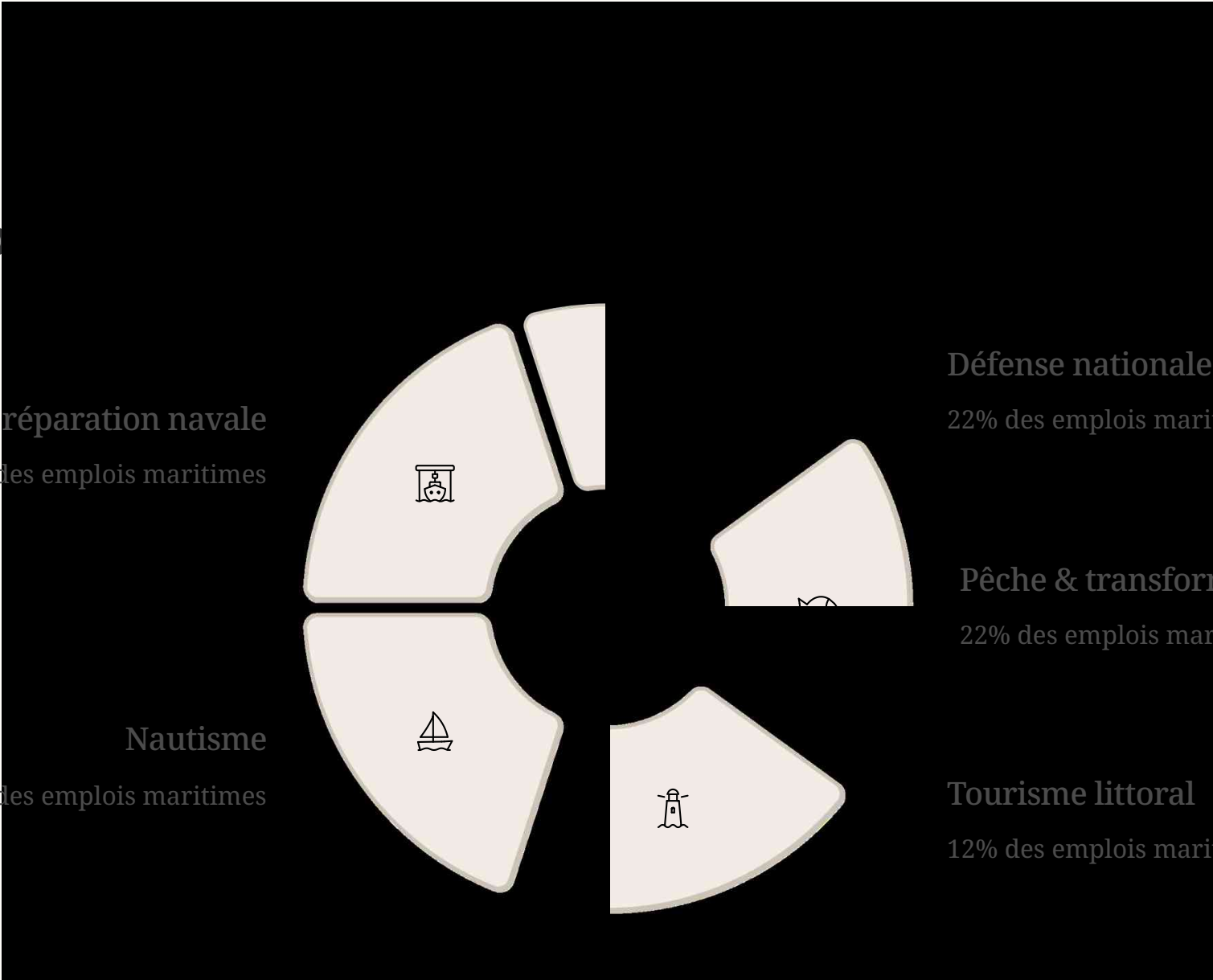
Construction & réparation navale
28% des emplois maritimes

Nautisme
11% des emplois maritimes

Défense nationale
22% des emplois maritimes

Pêche & transformation
22% des emplois maritimes

Tourisme littoral
12% des emplois maritimes





Un territoire d'innovation et d'excellence

Lorient se distingue par ses filières d'excellence et son dynamisme innovant, ancré entre tradition maritime et avant-garde technologique.



Industrie Navale & Défense

Avec des acteurs majeurs comme Naval Group, Thales et CMN, Lorient est un pôle d'excellence reconnu pour la construction et la technologie navale de pointe.



Numérique & Tech

Lorient Technopole et ses 10 pôles d'activités numériques créent un terreau fertile pour l'innovation, attirant startups et talents du digital.



Agroalimentaire & Pêche

Premier port de pêche breton, Lorient est un acteur clé de l'économie bleue, alliant savoir-faire traditionnel et innovation dans la valorisation des produits de la mer.



Enseignement Supérieur

L'Université Bretagne Sud et ses 10 000 étudiants forment les futurs talents et alimentent la recherche, essentielle à la vitalité économique du territoire.

La ville rayonne aussi à l'international, en témoignent l'accueil de la **Coupe de l'America** et son statut de base arrière pour les **Jeux Olympiques**, confirmant sa place sur la scène mondiale.



Lorient, une ville où il fait bon vivre

Lorient offre un équilibre parfait entre dynamisme urbain et sérénité naturelle, avec un cadre de vie apprécié de tous ses habitants.



Cadre Naturel Exceptionnel

Entre ses 6 ports, les plages de Larmor-Plage et sa rade, Lorient propose un environnement maritime unique, propice aux activités de plein air et à la détente.



Vie Culturelle et Festive

La ville vibre au rythme du célèbre Festival Interceltique, attirant 700 000 visiteurs chaque année, et d'une multitude d'événements culturels.



Accessibilité et Abordabilité

Profitez d'un réseau de transports développé et de prix de l'immobilier significativement plus accessibles que dans les grandes métropoles françaises.



Dynamisme Associatif et Sportif

Une vie locale riche grâce à un tissu associatif dense et de nombreuses infrastructures sportives, encourageant l'engagement et le bien-être de chacun.



Une connexion à toutes vos envies

Transports en commun

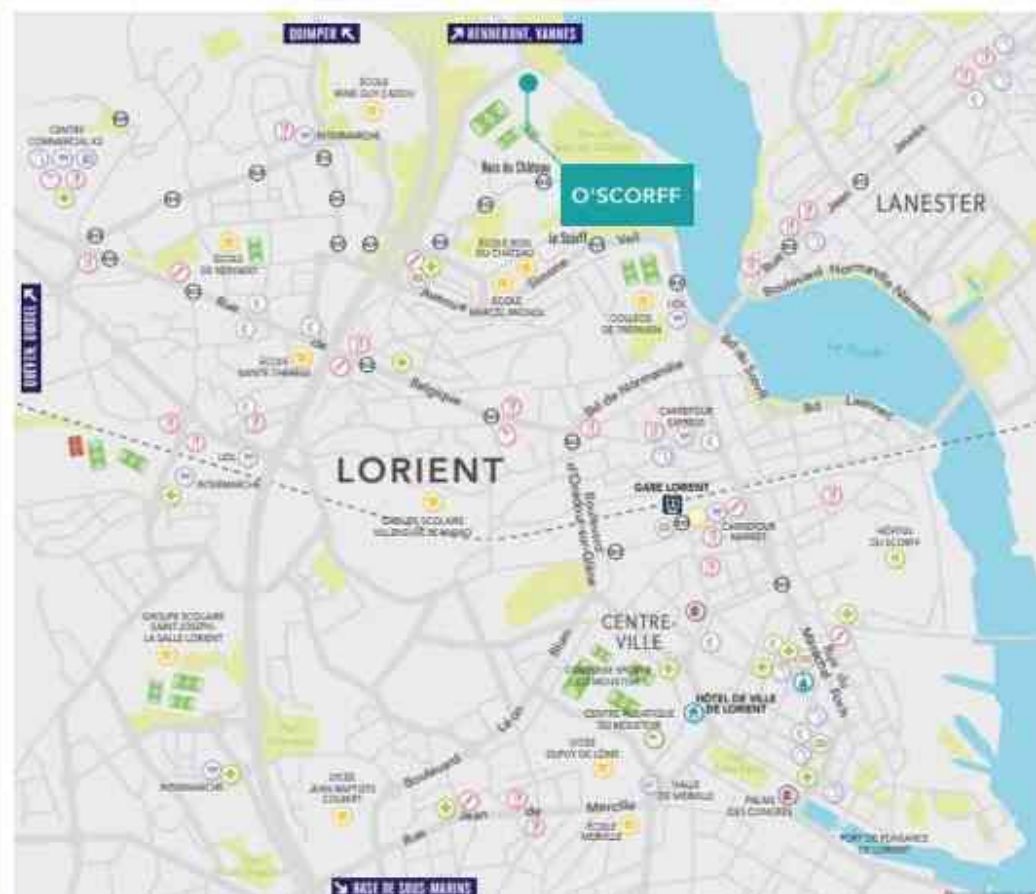
Le pôle d'échanges multimodal est accessible en quelques minutes. Les lignes **T1a** et **T1b** facilitent le rythme de vos journées depuis l'arrêt « Bois-du-Château » (1 min à pied). La RN165 est à environ 4 minutes en voiture.

Mobilité douce

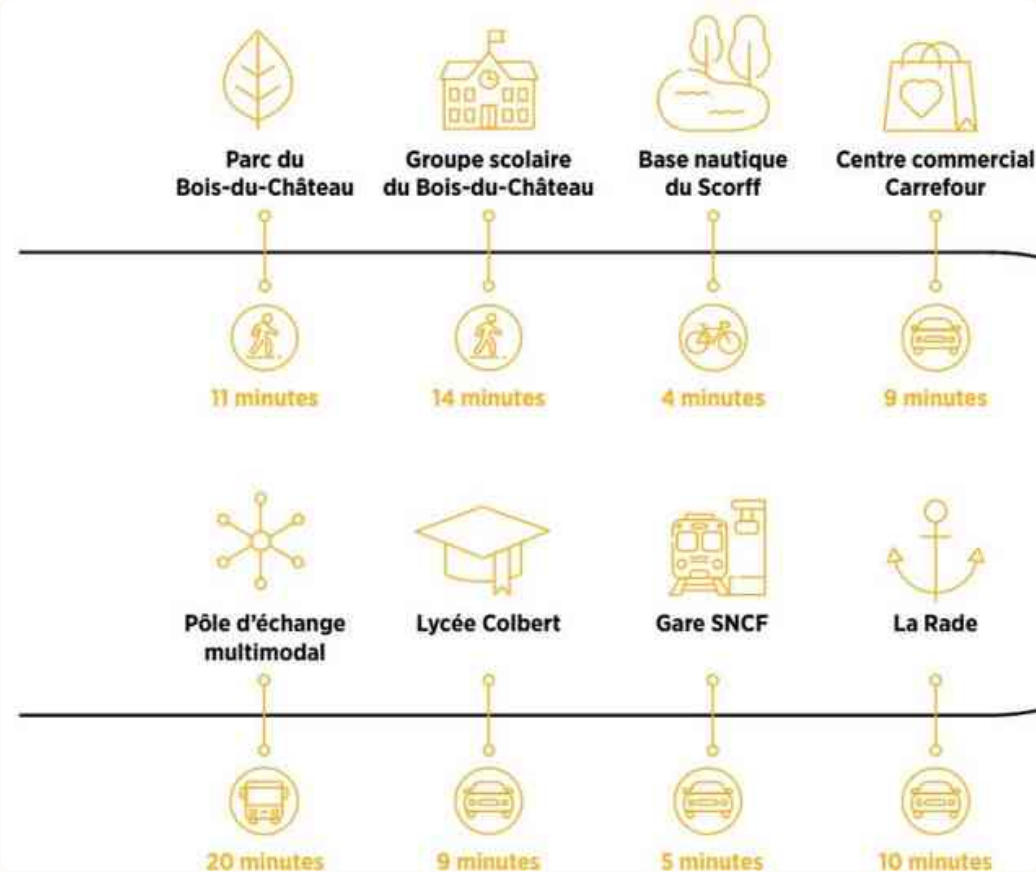
Le quartier s'inscrit dans le réseau cyclable de Lorient Agglomération. Filez au travail, faites du shopping en centre-ville ou partez en balade vers Le Ter ou Kermélo. Et quand l'envie de grand air se fait sentir, cap sur la rade ou les plages de Larmor-Plage.

Le Scorff aux premières loges

Entre la mer, le Scorff, le parc du Bois-du-Château et les repères du quotidien, O'Scorff prend place dans un environnement qui offre praticité et convivialité. Autour, le quartier se réinvente, devient encore plus vivant et attractif.



Proche de tout, proche de vous





O'Scorff — La nature comme évidence

La nature occupe ici une vraie place : en cœur d'îlot, autour de la résidence et sur la toiture végétalisée du socle central. Elle apporte fraîcheur et sérénité, prolongeant l'esprit du parc tout proche.

À l'angle des rues du Bois-du-Château et Amiral Favereau, les deux bâtiments révèlent une silhouette contemporaine et équilibrée. Bois, verre, aluminium, teintes claires et nuances soutenues composent un ensemble chaleureux et élégant, aussi agréable à vivre qu'à regarder.

Le confort ? Vous le ressentez chaque jour. Dans la fluidité des espaces. Dans cette façon de vivre dedans comme dehors. Dans le plaisir tout simple de passer du temps chez-vous.



Vous sentir bien chez vous

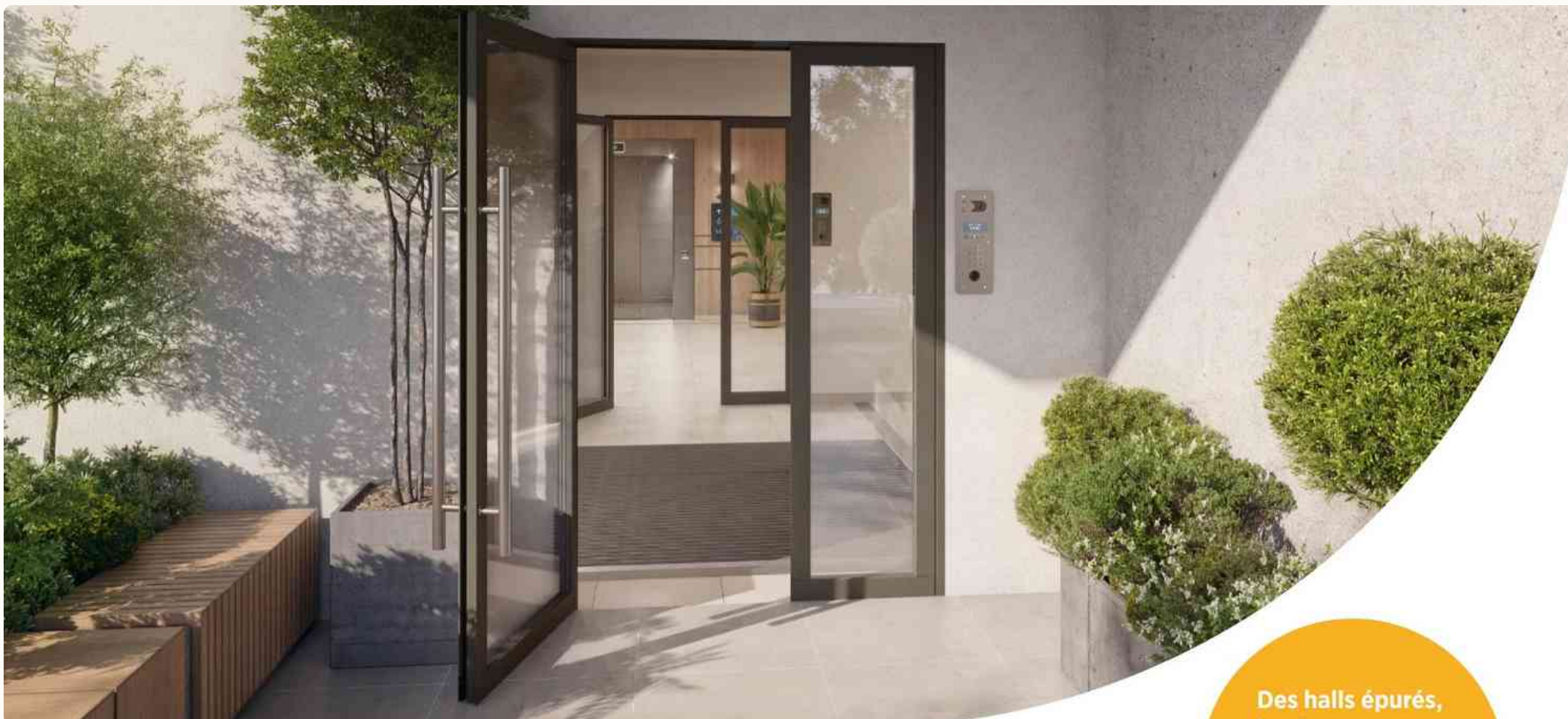
Des appartements généreux

Du 2 au 4 pièces, avec de vrais beaux volumes et des vues dégagées. Un balcon ou une terrasse pensé comme une vraie pièce en plus, intime et spacieuse, pour se détendre et laisser le temps s'écouler plus lentement.

Le mot de l'architecte

« La présence immédiate des rives du Scorff a guidé la conception du projet. La majorité des logements développent des balcons généreux et filants sur la façade, permettant d'entrer en dialogue direct avec le paysage. »

— *Alta, Architectes et Urbanistes*



Bienvenue dans votre nouveau lieu de vie

Connectivité & domotique

Fibre optique pour Internet Très Haut Débit, prises multimédia RJ45 dans chaque pièce, volets roulants électriques pour les baies supérieures à 2 m.

Sécurité renforcée

Porte palière à âme pleine 3 points serrure A2P, accès aux halls par badges et digicode, parking intérieur sécurisé par portail télécommandé et 9 stationnements aériens.

Halls épurés

Des espaces communs lumineux et harmonieux, où les couleurs minérales sont mises à l'honneur pour une première impression soignée.

Des prestations de qualité

Des appartements modernes et confortables, aussi bien en hiver qu'en été, avec de nombreux choix de décoration proposés.

Intérieurs soignés

- Revêtement sol PVC dans toutes les pièces
- Salle de bains avec meuble vasque, miroir lumineux, radiateur sèche-serviettes, douche ou baignoire
- Menuiseries extérieures en PVC, volets motorisés



Énergie maîtrisée

- Chauffage électrique avec thermostat connecté
- Eau chaude collective via pompe à chaleur eau/eau sur eaux grises
- Double vitrage pour une isolation optimale





La certification NF Habitat

En plus de répondre aux exigences réglementaires, ICADE s'est volontairement engagée à être certifiée **NF Habitat**. Cette certification couvre des exigences précises sur la sécurité, la qualité acoustique, la qualité de l'air intérieur, la luminosité et le confort — contrôlées régulièrement par un organisme certificateur indépendant.



Sécurité

Des normes strictes pour protéger les résidents au quotidien.



Acoustique

Une qualité sonore maîtrisée pour un confort de vie optimal.



Qualité de l'air

Un air intérieur sain pour le bien-être de tous les occupants.



Luminosité

Des logements conçus pour maximiser la lumière naturelle.

La Réglementation Environnementale RE 2020

Le projet O'Scorff est certifié **RE 2020 seuil 2025** — des performances en avance sur les exigences du marché. La RE 2020 remplace la RT 2012 et intègre l'empreinte carbone du bâtiment ainsi que le confort d'été.

Énergie maîtrisée

Consommations contrôlées : chauffage, eau chaude, éclairage, ventilation, ascenseurs.

Carbone réduit

Utilisation d'énergies sobres en carbone comme les pompes à chaleur, seuil d'émissions maximal.

Confort d'été

Orientation des façades, menuiseries et volets roulants garantissent un confort thermique optimal.

DPE A, B ou C

Tous les logements RE 2020 obtiennent une étiquette DPE favorable, réduisant les charges de copropriété.

Vos avantages financiers

O'Scorff bénéficie de dispositifs financiers avantageux pour faciliter votre acquisition.



TVA à 5,5 %

La résidence est située dans un quartier de rénovation urbaine. Les acquéreurs peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 5,5 %, sous réserve de conditions de revenus et d'usage en résidence principale.



Prêt à Taux Zéro

Le PTZ est prorogé jusqu'au **31 décembre 2027**. Il s'adresse aux primo-accédants souhaitant acquérir leur résidence principale, sous conditions de ressources. Durée et modalités variables selon localisation et composition du foyer.

Exemples de prix

Appartement	Type	Surface	TVA 20%	TVA 5,5%
Appt A0203	2P	41,52 m ²	176 500 €	155 200 €
Appt A0204	4P	83,10 m ²	320 500 €	281 800 €
Appt A0405	3P	66,39 m ²	265 100 €	233 000 €
Appt A0503	2P	41,52 m ²	180 500 €	158 700 €
Appt A0504	4P	83,26 m ²	312 500 €	274 800 €
Appt A0601	3P	62,75 m ²	253 500 €	222 900 €

☐ Prix stationnement inclus – Prix cave en sus – Sous réserve de conditions d'éligibilité.

Conditions d'éligibilité à la TVA à 5,5 %

Investir à O'Scorff vous ouvre les portes d'avantages financiers significatifs, dont la TVA réduite à 5,5 %. Pour en bénéficier, certaines conditions doivent être remplies, garantissant que cet avantage fiscal soutient l'accession à la propriété pour le plus grand nombre.

Localisation du bien

Le logement doit être situé dans une zone d'aménagement urbain spécifique (Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville ou QPV, ou à moins de 300 mètres). Le programme O'Scorff bénéficie de cette localisation éligible.

Usage en résidence principale

Le logement neuf doit être acquis pour être votre résidence principale. Il ne peut pas être destiné à la location ou à un usage de résidence secondaire.

Plafonds de ressources

Vos revenus ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par l'État, basés sur le **revenu fiscal de référence de l'année N-2**. Ces montants varient selon la composition de votre foyer et la zone géographique. **Lorient est classée en zone B1**, assimilée aux « Autres régions métropolitaines », ce qui détermine les plafonds applicables. Consultez le tableau ci-dessous pour connaître le plafond correspondant à votre situation.

Conditions de revente

Des conditions spécifiques s'appliquent en cas de revente du bien avant 10 ans. Renseignez-vous sur les dispositifs de remboursement partiel de la différence de TVA pour éviter toute mauvaise surprise.

Plafonds de ressources 2025 — Zone B1 (Lorient)

Composition du foyer	Plafond annuel (€)
1 personne seule	33 479 €
2 personnes (sans personne à charge)	44 710 €
3 personnes	53 766 €
4 personnes	64 910 €
5 personnes	76 357 €
6 personnes	86 055 €
Par personne supplémentaire	+ 9 599 €

 Ressources appréciées sur le revenu fiscal de référence de l'année N-2. Plafonds révisés chaque année au 1er janvier.

Nous vous invitons à consulter nos conseillers pour vérifier votre éligibilité et obtenir une simulation personnalisée.



ICADE bâtit la ville de 2050

Icade est un acteur immobilier engagé pour rendre la ville plus agréable à vivre. À la fois foncière (patrimoine de **6,2 Md€** au 30/06/2025) et promoteur (CA économique 2024 de **1,2 M€**), Icade accompagne partout en France ceux qui veulent bâtir la ville de demain — plus respectueuse de la nature, en ligne avec nos façons de vivre, de travailler et de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Votre future adresse

O'SCORFF

Rue Amiral Favereau
56100 LORIENT

ICADE Store

6 place de la Libération
56 000 VANNES
Tél. : 02 22 35 02 02

En savoir plus

[icafe-immobilier.com](https://www.icafe-immobilier.com)