

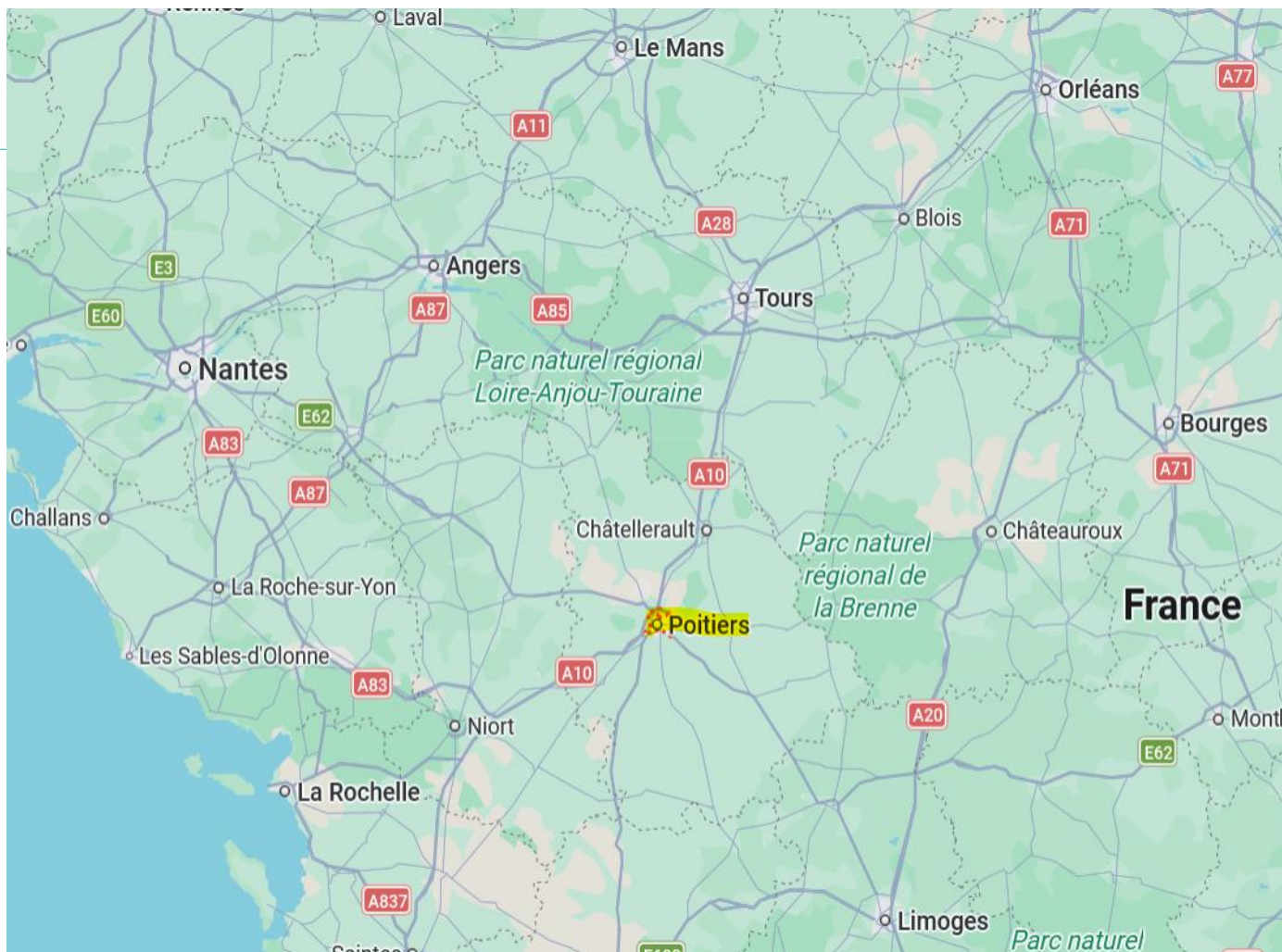


MADELEYNE

118 Rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS



POITIERS



Poitiers est situé dans le département de la Vienne (86), au cœur de la région Nouvelle Aquitaine, à environ 100 km de Tours, 200 Km de Nantes et 220 km de Bordeaux.

 **Démographie:** Avec environ 90 000 habitants intra-muros et 134 000 Habitants avec l'aire urbaine, c'est une ville à taille humaine où il fait bon vivre.

 **Ville verte**

 **Enseignement supérieur à Poitiers :** Plus de 23 000 étudiants
Université de Poitiers (Facultés de Droit, Médecine, Sciences, Éco- Sport...)
Ecole publique et privée Union Chrétienne de Saint Chaumont
Écoles d'ingénieurs : ENSI, ENSIGELEC etc...

 **Transports & accessibilités**

En voiture: A10 (vers Tours , Bordeaux et Paris) et A85 (vers Saumur et Nantes), 2H00 de Nantes, 1H00 de Tours, 2 h 20 de Bordeaux , 3 h 30 de Paris/ 1H30 de l'océan

Train: Gare centrale Poitiers et Futuroscope, bien reliée : TGV Paris-Montparnasse en 1h20, Tours en 40 min, Bordeaux en 1H15.

Avion: Aéroport de Poitiers Biard propose des vols vers Londres, Nice etc...

Transport urbain: Réseau de BUS VITALIS

L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

MADELEYNE

118 Rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS

- SUPER U, BIOCOOP, Le Pois Tout Vert, LIDL à proximité
Boulangerie Feuillète, Tabac presse
5 min à pied
Salon de coiffure
- Centre commercial BEAULIEU (74 magasins) Hypermarché INTERMARCHÉ
Salle de sport, cinéma CGR à 5 minutes en voiture, La Poste, etc...



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

COMMERCES

- Centre commercial BEAULIEU 8 minutes en voiture : 74 boutiques et restaurants
- Hypermarché INTERMARCHÉ
- Boulangerie à 500 m, boucherie à 800 m

SANTE

- Pharmacies Saint Eloi et de la Fraternité, médecins généralistes et dentistes à proximité immédiate
- À 12 minutes en voitures :
 - CHU DE Poitiers site de la MILLETERIE
 - Polyclinique de Poitiers ELSAN

BASSINS D'EMPLOI

- Siège social Crédit Agricole TOURAINE POITOU
- DASSAULT AVIATION
- FUTUROSCOPE
- POLE ENTREPRISE Les portes du futur

EDUCATION

- Crèche Saint Eloi à 850 m
- École primaire Pablo Néruda à 950 m
- École élémentaire Pablo Néruda à 1 km
- Collège Jules Verne Buxerolles
- Lycée kyoto et Lycée Alienor d'Aquitaine
- Lycée Saint Jacques de Compostel accessible en bus

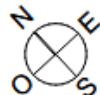
LOISIRS/SPORTS

- 🏃 Sport :
 - Salle omnisports Jean-Pierre Garnier à 600 m
 - Complexe sportif Michel Amand
 - Vélodrome de la pépinière
- 📖 Culture & loisirs : Cinéma, médiathèque, patinoire, conservatoire, théâtre, parc des expositions, événements étudiants...
 - Parc de la Roseraie à 10 min à vélo
 - Coulée verte de Saint-Eloi 8 min à Pied

PLAN MASSE



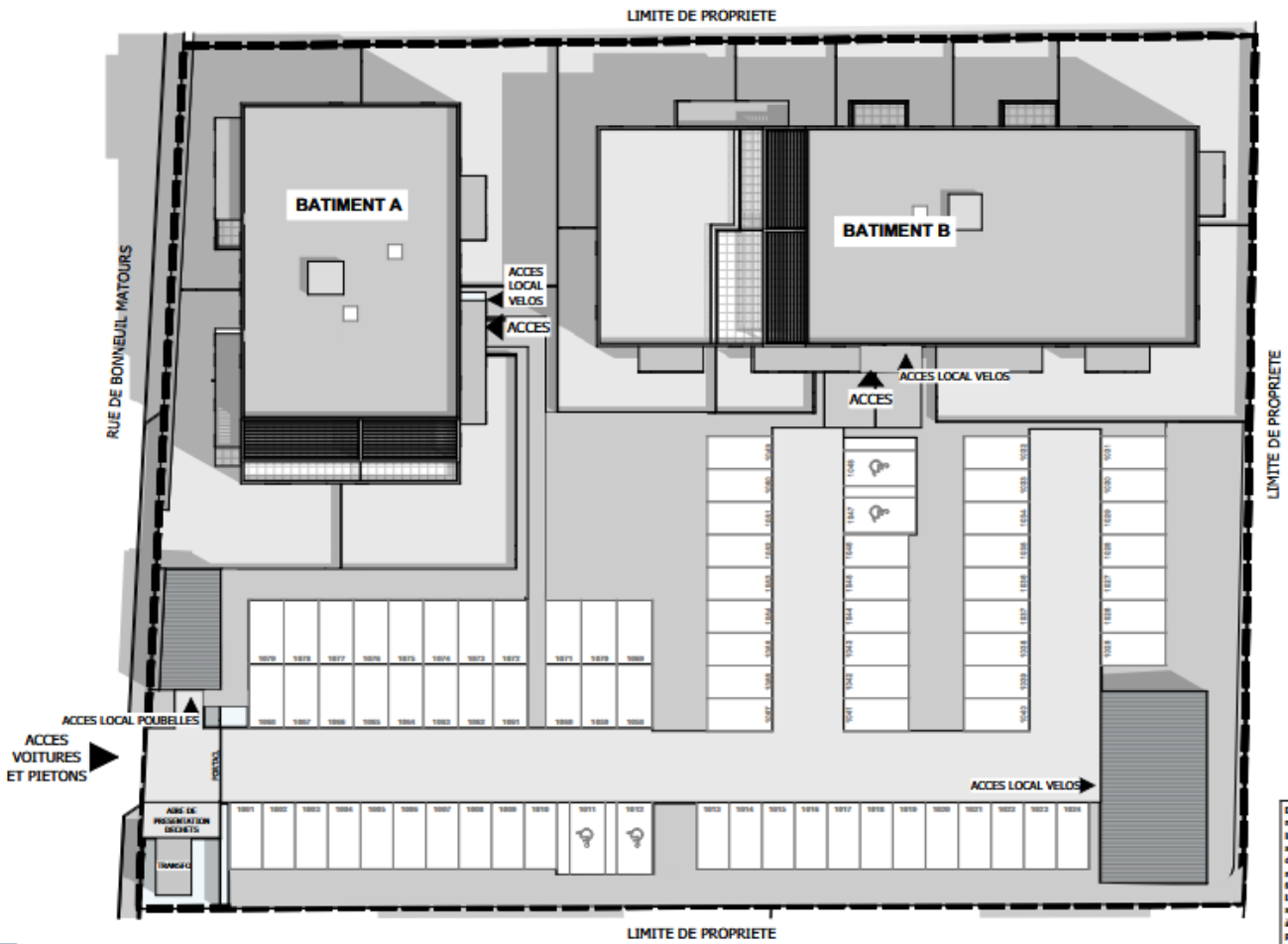
PLAN MASSE



MADELEYNE

118 rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS

PLAN MASSE



Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des révisions techniques, de la réalisation l'avis en ce qui concerne les dimensions libres, que l'équipement. Les surfaces sont approximatives. Les rebords, coffres, faces-plafond, équipements aéraires ainsi que le calage et diversions des carrelages sont figurés à titre indicatif, et peuvent subir des modifications pour impératif technique. Les appareils ménagers ne sont pas fournis. Les vides roulants seront prévus conformément à la notice de vente. Les coffres de volet roulant seront débordants à l'intérieur. La hauteur des rails au droit des portes-fenêtres sur balcons ou terrasses pourra varier de 5 à 35 cm à partir du sol intérieur. La hauteur entre le jardin et le terrasse pourra varier entre 0 et 60 cm. Les jardins ne seront pas mécaniquement plats et pourront comporter des lacs et des ponts. La végétation et les arbres ne sont pas représentés sur ce plan.

DATE: 18/05/2025
INDICE: 01

MARIGNAN

PROVISOIRE

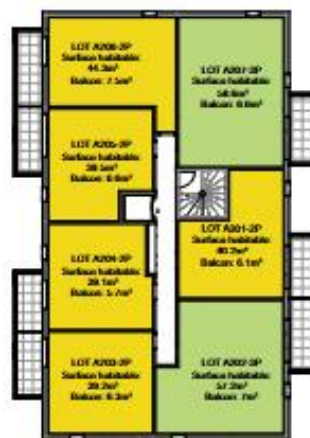
Echelle: 1:300

MARIGNAN

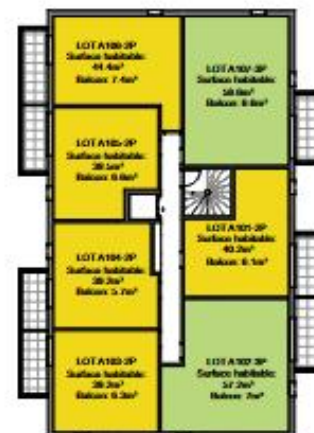
118 rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS



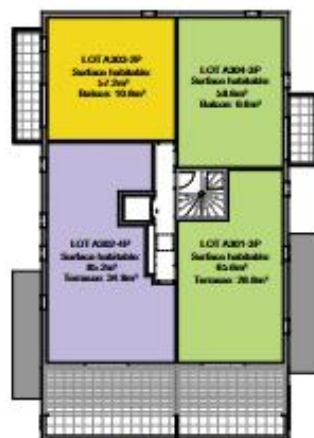
REZ-DE-CHAUSSEE



2ème ETAGE



1er ETAGE



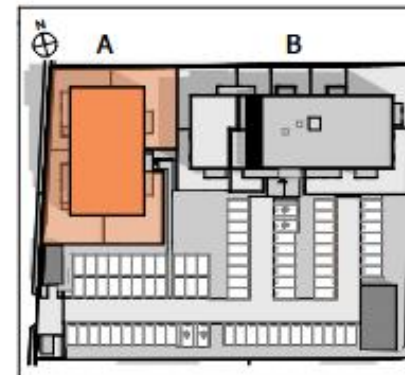
3ème ETAGE

PROVISOIRE



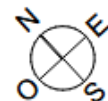
Echelle: 1:300 000

BATIMENT A



- | | |
|---|----------|
|  | 2 Pièces |
|  | 3 Pièces |
|  | 4 Pièces |

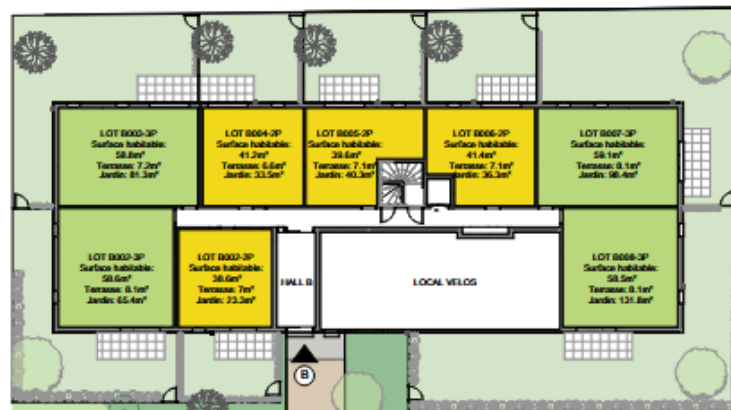
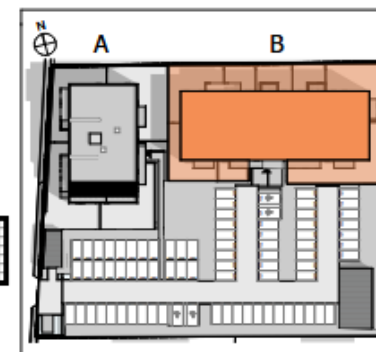
NIVEAU BAT B



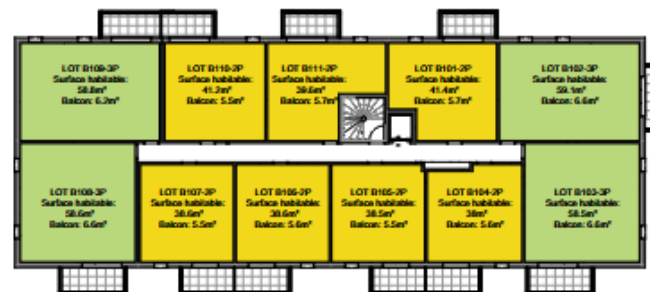
MADELEYNE

118 rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS

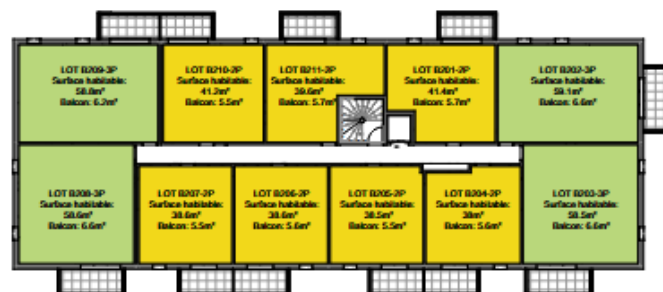
PLANS SYNOPTIQUES BATIMENT B



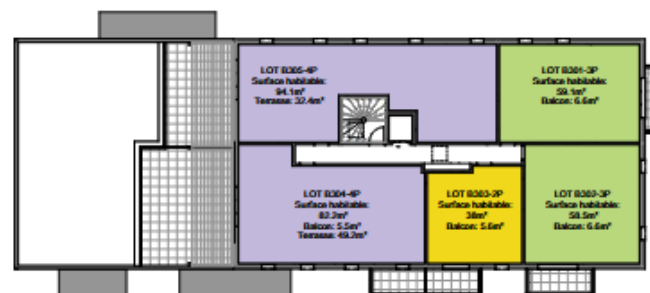
REZ-DE-CHAUSSEE



1er ETAGE



2ème ETAGE



3ème ETAGE

- 2 Pièces
- 3 Pièces
- 4 Pièces

MARIGNAN

PROVISOIRE

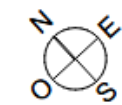
Echelle: 1:300 mm

DATE: 18/05/2026

INDICE 01

MARIGNAN

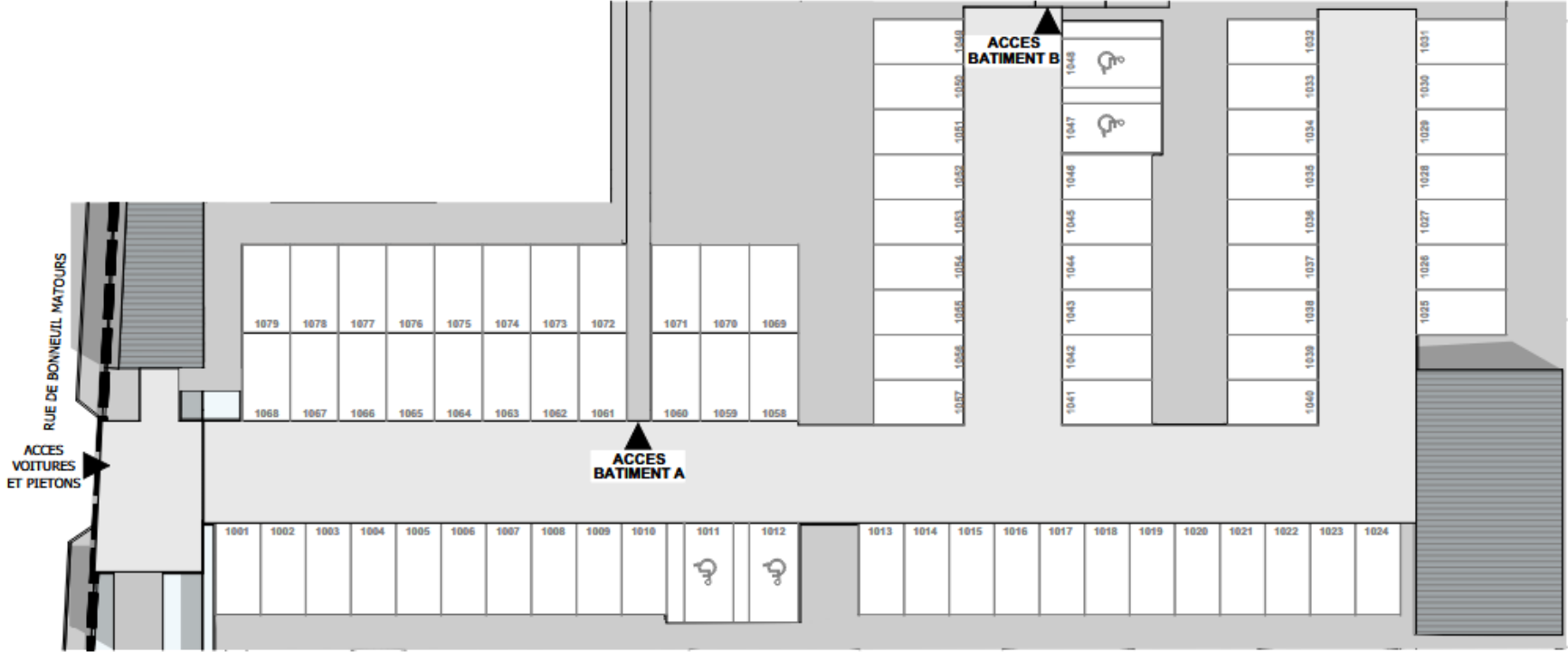
PARKINGS



MADELEYNE

118 rue de Bonneuil Matours
86000 POITIERS

PLAN PARKING



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LA RUE



PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LE CŒUR D'ÎLOT



PERSPECTIVES

VUE DEPUIS LE JARDIN ET
ATTIQUE



PERSPECTIVES

Maquette orbitale

MARIGNAN



MARIGNAN

LE PROJET

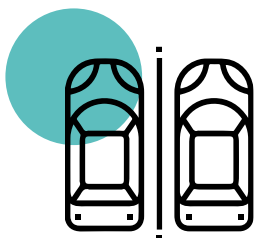
L²A

L2A architectes
1 quai Lamennais - 35000 Rennes
02 99 77 97 02
l2a@agence12a.fr
SIRET: 803 281 690 RCS Rennes
N° Ordre: S16886

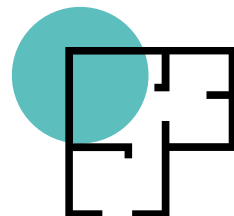


2 BATIMENTS

R+3



parkings extérieurs sécurisés
Parkings visiteurs
locaux vélos



57 LOGEMENTS en accession et investisseur

Composés uniquement de T2 jusqu'au T4

29 T2

23 T3

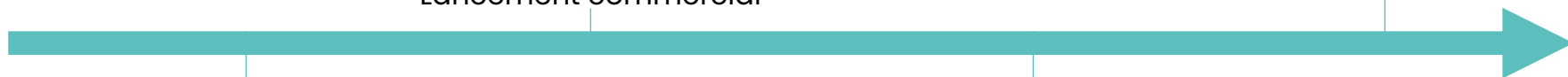
5 T4

Obtention PC (PCM en cours)
avril 2026

JUIN 2026
Lancement commercial

1T 2027
Démarrage des travaux

4 T 2028
Livraison



MARIGNAN

LES PRESTATIONS

DES PRESTATIONS DE QUALITE AU SERVICE DE VOTRE BIEN-ÊTRE

Faire de chaque intérieur un lieu de vie unique

ÉNERGIE

- Réglementation thermique RE2020
- Chauffage électrique
- Eau chaude par ballon thermodynamique
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiseries PVC à double vitrage
- Volets roulants électriques
- Revêtement sol PVC effet parquet dans les pièces humides et sèches
- Faïence au droit des baignoires et douches à hauteur d'huissieries dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès par visiophone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Parkings extérieurs à l'intérieur de la résidence clôturée avec accès via un portail électrique
- Locaux vélos / poussettes
- Bac de compostage à disposition au sein de la résidence



Charges de copropriété



ETUDE DE CHARGES

RESIDENCE MADELEYNE
86000 POITIERS

CHARGE COPROPRIETES	TOTAL GENERAL N	PART PROPRIETAIRE	PART LOCATAIRE	
Charges communes générales				
Eau commune	10 000 €		10 000 €	
Electricité éclairage des parties communes	500 €		500 €	
Nettoyage parties communes	8 000 €		8 000 €	
Espaces verts	4 000 €		4 000 €	
Contrat toiture (terrasse, végétalisée ou à pents)	1 000 €		1 000 €	
Contrat intratone	1 000 €		1 000 €	
Assurance multirisques	4 000 €	4 000 €		
Honoraires syndic	8 200 €	8 200 €		
Prestation Assistance Syndic 24/24 (14,40€/lot)	820 €	820 €		
Frais postaux - banque	200 €	200 €		
Sous total	37 720 €			
Charges bâtiments				
Electricité bâtiment	1 000 €		1 000 €	
Contrat VMC	450 €		450 €	
Contrat SCE	4 000 €		4 000 €	
Contrat BAES / Sécurité incendie	400 €	400 €		
Sous total	5 850 €			
Charges ascenseurs				
Electricité bâtiment	1 200 €		1 200 €	
Contrat d'entretien Ascenseur	4 000 €		4 000 €	
Abonnement ligne téléphonique ascenseur GSM	500 €	500 €		
Travaux ascenseur		- €		
Sous total	5 700 €			
Charges Parking sous-sol				
Contrat Portail	300 €		300 €	
Contrat Pompes de relevage	300 €	300 €		
Sous total	600 €			
Charges Particulières				
Location compteur EF	1 550 €		1 550 €	
Sous total	1 550 €			
TOTAL GENERAL TTC	51 420 €	14 420 €	37 000 €	
		28%	72%	
Ratio charges ANNUELLES	16,61 €			
Ratio charges MENSUELLES	1,38 €			
		SDP	3 095	m²
Charges par typologie		Charges globales		dont LOCATIVES récupérables MENSUELLES
Typologie	Surfaces m²	Vision annuelle	Vision mensuelle	
T2	38	631 €	53 €	38 €
T2	44	731 €	61 €	44 €
T3	57	947 €	79 €	57 €
T3	65	1 080 €	90 €	65 €
T4	80	1 329 €	111 €	80 €
T4	94	1 562 €	130 €	94 €

Etude locative



MADELEYNE
POITIERS (86)

Zonage Jeanbrun : B1 valeur : 11,8 €/m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât	Etage	Info	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking
01 - A001	T3	A	RDC		57,2			57,20			
01 - A002	T4	A	RDC		79			79,00			
01 - B304	T4	B	3		82,2			82,20			
01 - A102	T3	A	1		57,2			57,20			
01 - B104	T2	B	1		38			38,00			
01 - A202	T3	A	2		57,2			57,20			
01 - B204	T2	B	2		38			38,00			
01 - B303	T2	B	3		38			38,00			
01 - B105	T2	B	1		38,5			38,50			
01 - B205	T2	B	2		38,5			38,50			
01 - A303	T3	A	3		57,2			57,20			
01 - B004	T2	B	RDC		38,6			38,60			
01 - A004	T3	A	RDC		58,6			58,60			
01 - B106	T2	B	1		38,6			38,60			
01 - B107	T2	B	1		38,6			38,60			
01 - B206	T2	B	2		38,6			38,60			
01 - B207	T2	B	2		38,6			38,60			
01 - A107	T3	A	1		58,6			58,60			
01 - A207	T3	A	2		58,6			58,60			
01 - A003	T4	A	RDC		84,2			84,20			
01 - A304	T3	A	3		58,6			58,60			
01 - B003	T3	B	RDC		58,6			58,60			
01 - A103	T2	A	1		39,2			39,20			
01 - B005	T3	B	RDC		58,6			58,60			
01 - B103	T3	B	1		58,6			58,60			
01 - A104	T2	A	1		39,2			39,20			
01 - B108	T3	B	1		58,6			58,60			
01 - B203	T3	B	2		58,6			58,60			
01 - A203	T2	A	2		39,2			39,20			

LOYERS				
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
695 €	660 €	30 €	710 €	12,4
876 €	840 €	30 €	890 €	11,3
902 €	830 €	30 €	900 €	10,9
695 €	660 €	30 €	710 €	12,4
538 €	540 €	30 €	590 €	13,3
695 €	660 €	30 €	710 €	12,4
538 €	540 €	30 €	590 €	13,3
538 €	540 €	30 €	590 €	13,3
540 €	540 €	30 €	590 €	13,3
540 €	540 €	30 €	590 €	13,3
695 €	660 €	30 €	710 €	12,4
542 €	540 €	30 €	590 €	13,3
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
542 €	540 €	30 €	590 €	13,3
542 €	540 €	30 €	590 €	13,3
542 €	540 €	30 €	590 €	13,3
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
924 €	860 €	30 €	910 €	10,8
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
545 €	540 €	30 €	590 €	13,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
545 €	540 €	30 €	590 €	13,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
705 €	660 €	30 €	710 €	12,1
545 €	540 €	30 €	590 €	13,1

Etude locative

01 - A204	T2	A	2		39,2			39,20			
01 - A105	T2	A	1		39,5			39,50			
01 - B208	T3	B	2		58,6			58,60			
01 - B302	T3	B	3		58,6			58,60			
01 - A205	T2	A	2		39,5			39,50			
01 - B008	T2	B	RDC		39,6			39,60			
01 - B111	T2	B	1		39,6			39,60			
01 - B211	T2	B	2		39,6			39,60			
01 - B006	T3	B	RDC		58,8			58,80			
01 - B109	T3	B	1		58,8			58,80			
01 - A101	T2	A	1		40,3			40,30			
01 - A201	T2	A	2		40,3			40,30			
01 - B007	T2	B	RDC		41,2			41,20			
01 - B209	T3	B	2		58,8			58,80			
01 - B002	T3	B	RDC		59,1			59,10			
01 - B110	T2	B	1		41,2			41,20			
01 - B210	T2	B	2		41,2			41,20			
01 - B001	T2	B	RDC		41,4			41,40			
01 - B101	T2	B	1		41,4			41,40			
01 - B102	T3	B	1		59,1			59,10			
01 - B202	T3	B	2		59,1			59,10			
01 - B201	T2	B	2		41,4			41,40			
01 - A106	T2	A	1		44,4			44,40			
01 - B301	T3	B	3		59,1			59,10			
01 - A301	T3	A	3		65,6			65,60			
01 - A206	T2	A	2		44,4			44,40			
01 - A302	T4	A	3		85,2			85,20			
01 - B305	T4	B	3		94,1			94,10			

545 €	540 €	50 €	590 €	15,1
549 €	540 €	50 €	590 €	14,9
705 €	660 €	50 €	710 €	12,1
705 €	660 €	50 €	710 €	12,1
549 €	540 €	50 €	590 €	14,9
551 €	540 €	50 €	590 €	14,9
551 €	540 €	50 €	590 €	14,9
707 €	660 €	50 €	710 €	12,1
707 €	660 €	50 €	710 €	12,1
556 €	540 €	50 €	590 €	14,6
556 €	540 €	50 €	590 €	14,6
563 €	550 €	50 €	600 €	14,6
707 €	660 €	50 €	710 €	12,1
711 €	670 €	50 €	720 €	12,2
563 €	550 €	50 €	600 €	14,6
563 €	550 €	50 €	600 €	14,6
566 €	550 €	50 €	600 €	14,5
566 €	550 €	50 €	600 €	14,5
711 €	670 €	50 €	720 €	12,2
711 €	670 €	50 €	720 €	12,2
566 €	550 €	50 €	600 €	14,5
592 €	560 €	50 €	610 €	13,7
711 €	670 €	50 €	720 €	12,2
766 €	720 €	50 €	770 €	11,7
592 €	560 €	50 €	610 €	13,7
924 €	860 €	50 €	910 €	10,7
999 €	900 €	50 €	950 €	10,1

Pour optimiser votre acquisition en toute sérénité, Marignan Financement vous propose un accompagnement personnalisé, de l'étude de votre capacité d'emprunt jusqu'à l'obtention d'un prêt aux meilleures conditions du marché. Contactez dès maintenant notre équipe dédiée pour concrétiser votre projet dans les meilleurs délais.

Vanessa DETREZ
06 35 57 78 97
v.detrez@marignan.immo

Frais de dossiers réduits
Taux déjà pré-négociés à la baisse
Aucune condition de revenus minimum
Possibilité de moduler le remboursement des échéances
Possibilité de différé total ou partiel des intérêts intercalaires
Possibilité de financer avec ou sans Prêt à Taux Zéro
Possibilité de financer les frais de notaire et de garantie pour votre investissement locatif