

ECRIN DES CHARTRONS





BORDEAUX – quartier des Chartrons

- Le quartier des Chartrons à Bordeaux est situé dans le secteur nord-ouest de la ville, au bord de la Garonne. Il a été réaménagé ces dernières décennies pour devenir un secteur dynamique et tendance. Il est connu pour ses anciennes halles et entrepôts réhabilités, ainsi que ses rues pavées pittoresques. Le quartier attire de plus en plus de jeunes professionnels grâce à son atmosphère bohème, ses restaurants, bars et boutiques indépendantes. Il offre aussi de nombreux espaces verts et une vue imprenable sur le fleuve.
- **Quartier d'environ 40 500 habitants**



- **5 minutes à pied du centre et des quais**



- **Rennes à 48 min***
- **Tram C « Emile Counord » à 2 minutes à pied**



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

Accès, équipements, Services et surtout Bassin d'emploi

COMMERCES

- Commerces : boulangeries, boucherie, poissonnerie, épicerie, supermarchés, boutiques, restaurants, bar/tabac, presses etc.
- Marchés hebdomadaires : Chaque mercredi et dimanche du 8 janvier au 31 décembre de 8h30 jusqu'à 13h00
- Leclerc Saint-Louis, commerces de proximité Carrefour City

SANTE

- Pharmacies
- Dentiste
- Diététicienne-nutritionniste
- Infirmières
- Kinésithérapeutes
- Médecins généralistes

TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Réseau de tramway
- Gare SNCF à 25 min
- Aéroport à 30 min

EDUCATION & LOISIRS

- École maternelle Bel-Event et Notre-Dame du Verger, école élémentaire Les Terre-Neuvas et Notre-Dame du Verger, Collège René Cassin et Saint-Joseph. Des structures d'accueil petite enfance.
- Complexes sportifs
- Associations culturelles et de loisirs, sportives, nautiques etc.
- Une Bibliothèque municipale

BASSIN D'EMPLOI

- Tous les emplois sont visés, beaucoup d'offres et de demandes

Si LMNP géré ou avec mandat
de gestion

POTENTIEL LOCATIF

Description du marché étudiants +
jeunes actifs (bassin d'emplois, CHU
etc...)

- Avec ses 750 000 habitants, on note ces dernières années un rajeunissement de la population avec la venue des étudiants avec les campus universitaires.
 - La ville de Bordeaux accueille aujourd'hui plus de **130 000 étudiants**, la métropole a réaffirmé la volonté de devenir une vraie ville universitaire, solide et dynamique par la création d'un second campus en centre-ville côté Bastide et des écoles privées implantées dans toute la ville.
 - La ville de Bordeaux comprend plus de demandes que d'offres et le marché locatif est très tendu.
-
- **Campus Universitaire Bordeaux-Talence et Bastide-Niel**
 - **Ecole privée d'études supérieures de plus en plus nombreuses**
 - **Demandes locatives +++**
 - **Beaucoup de demandes d'alternance, pour une insertion professionnelle après les études**



VIE DE QUARTIER



L'arrêt de tramway C « Emile Counord » à 300 m*



Collège Edouard Vaillant et Lycées Condorcet – d'autres choix privés possibles dont Montessori



Boulangeries et Carrefour City



Gymnase des Chartrons, Piscine Municipale du Grand Parc



La mairie de quartier, Eglise Rue Notre Dame

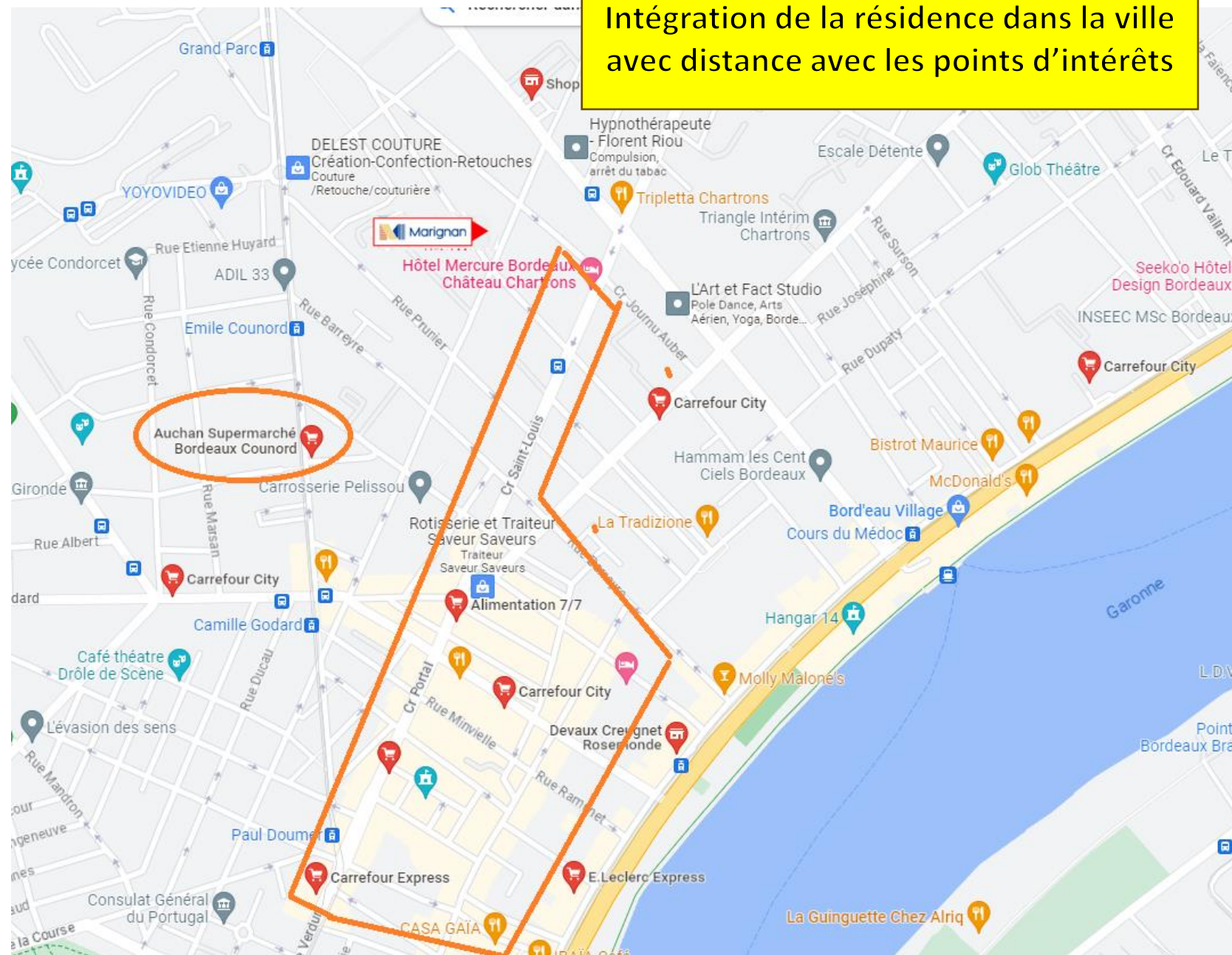


Le marché couvert Place des Chartrons et marché extérieur sur les quais



Bassin d'Arcachon à 1h en voiture

Intégration de la résidence dans la ville avec distance avec les points d'intérêts



L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

249 Rue du Jardin Public, 33300
Bordeaux

**Quartier des Chartrons à l'angle
de la Rue Binaud**

**Sur le terrain: ancienne
imprimerie**



PLAN MASSE

249 Rue du Jardin Public



PERSPECTIVE

VUE RUE BINAUD



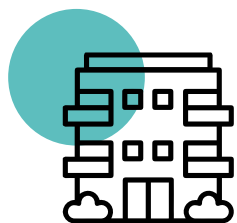
PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LA RUE DU JARDIN PUBLIC



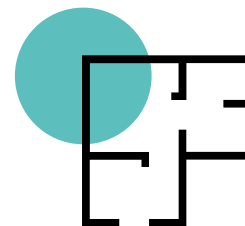
LE PROJET

Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte : Nadau Architecture



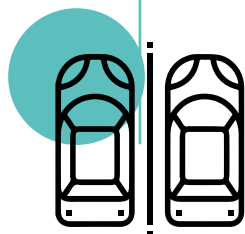
10 BATIMENTS

Bâtiments R+2 et R+3



42 LOGEMENTS

12 - T2 dont 4 TVA 5,5%
19 - T3 dont 13 TVA 5,5%
10 - T4 dont 5 TVA 5,5%
1 - T5



1 NIVEAU DE SOUS-SOL

52 parkings en sous-sol
2 locaux vélos



PARTICULARITES DU PROGRAMME



Prestations



Règlement thermique RE2020

Chauffage individuel électrique soit par ballon thermodynamique soit par pompe à chaleur selon les
Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau



Menuiserie en bois double vitrage

Stores enrouleurs extérieurs et volets accordéons en bois

Sol en parquet contrecollé dans toutes les pièces et sol en PVC pour TVA 5,5%

Faïences toute hauteur des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau sauf TVA 5,5%

WC suspendu sauf TVA 5,5%

Baies vitrées coulissantes



Portes palières équipés de serrures 3 points

Parking en sous-sol

Locaux vélos en rez-de-chaussée bâtiment A et bâtiment E



Granulométrie, prix et rentabilités

	Nombre de lot	Surface moyenne	Prix à partir de (pk compris)	Prix moyen (parking compris)	Rendement nu	Rendement meublé (hors mobilier)
T2	12	45 m ²	312 000 €	325 000 €	2,7%	3%
T3	19	65 m ²	426 000 €	473 000 €	2,7%	2,9%
T4	10	100 m ²	980 000 €	985 000 €	1,8%	2%
T5	1	111 m ²	999 000 €	999 000 €	2%	2,2%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Localisation
- Architecture
- Résidence intimiste
- Parking sécurisé (point fort + maire écologique qui ne veut plus de voitures en ville donc compliqué de s'y garer)
- Prestations qualitatives (hors TVA 5,5%)
- Jardin sécurisé
- Tout à proximité (commerces et transports)

POINTS FAIBLES

- Tarif élevé
- Vis-à-vis
- Livraison 2027

Réponse aux objections



Objection 1 : Tarifs élevés

Réponse : Le quartier des Chartrons est très prisé pour son atmosphère charmante, sa proximité avec des commodités recherchées et son cadre de vie agréable. En tant que tel, investir dans une résidence neuve dans ce quartier peut être considéré comme un investissement dans un style de vie qualitatif. De plus, les prestations offertes dans cette résidence sont de haute qualité, ce qui garantit un confort optimal et une valeur à long terme pour les résidents. Les tarifs sont justifiés par l'emplacement premium et les prestations haut de gamme.

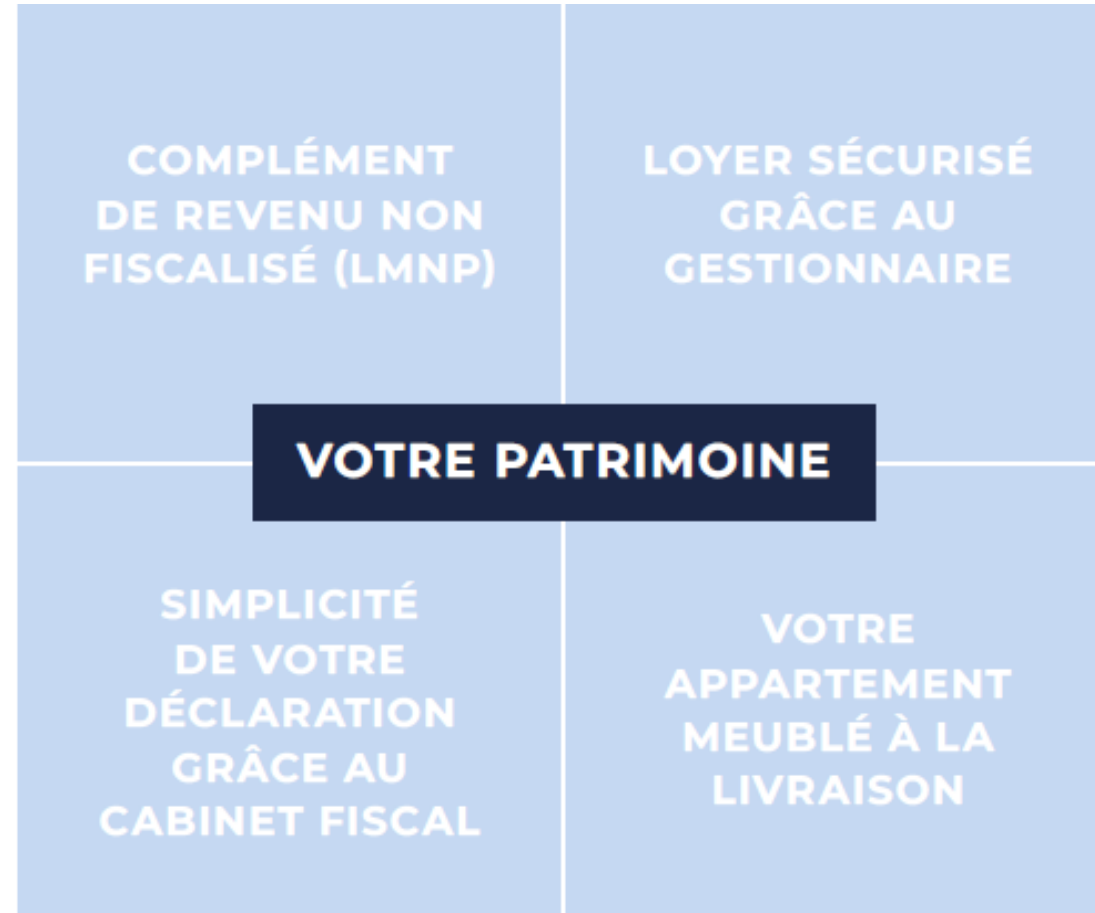
Objection 2 : Délais de livraison

Réponse : Il est essentiel de noter que les projets immobiliers sont généralement commercialisés environ deux à deux ans et demi avant leur date de livraison. Intervenir tôt dans le processus de commercialisation offre un plus large choix parmi les lots proposés, tandis qu'intervenir tardivement (et donc se rapprocher de la date de livraison) limite les options disponibles. Avant le début de la construction d'une résidence, le promoteur doit obtenir une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) qui assure le financement en cas de défaillance. En garantie, l'assurance lui demande d'avoir réservé environ 40% des logements avant le début de la construction. Ainsi, lorsque le chantier démarre, presque la moitié de la résidence est déjà vendue.

ANNEXES

**LE GROUPE MARIGNAN
VOUS ACCOMPAGNE
AFIN DE VOUS PROPOSER
UN INVESTISSEMENT CLÉ
EN MAIN, EN SÉLECTIONNANT
POUR VOUS :**

- Un emplacement dont la demande locative est forte
- Un gestionnaire de renom qui va sécuriser la perception de vos loyers
- Un cabinet fiscal qui vous accompagnera dans votre déclaration d'impôt
- Un prestataire qui vous proposera et aménagera votre mobilier afin de louer en meublé



LMNP avec Mandat de Gestion



BÉNÉFICIEZ DE NOTRE OFFRE PRIVILÈGE POUR UNE GESTION EN TOUTE SÉRÉNITÉ

	OFFRE Essentielle	OFFRE Indispensable	OFFRE Sérénité
+FRAIS D'ASSISTANCE A LA LIVRAISON OFFERTS ! +6 MOIS D'HONORAIRES DE GESTION REMBOURSÉS !	7,2% TTC	10% TTC	12,4% TTC
Gestion courante : reversement mensuel des loyers	☒	☒	☒
Loyers impayés : sans franchise - sans plafond Dégradations Locatives : plafond de garantie 8 000€ Défense-Recours : plafond de garantie 10 000€		☒	☒
Vacance locative : 80% du dernier loyer H.C. pendant 5 mois Franchise : 2 mois de loyer			☒
Carence locative** : 100% du loyer H.C. pendant 3 mois Franchise : 1 mois de loyer			☒

■ UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Chaque gestionnaire gère 450 à 550 lots afin de garantir la proximité client et la qualité du service.

■ UNE COMPTABILITÉ LIMPIDE

Les loyers sont reversés mensuellement sans frais supplémentaires et les comptes-rendus de gestion mis à disposition chaque mois.

■ DES GARANTIES LOCATIVES

Élaborées avec ses partenaires assureurs, Citya propose des garanties contre les impayés, les détériorations, les frais de contentieux et la vacance locative.

■ UN CENTRE DE GESTION INTÉGRÉ

Citya dispose de son propre cabinet de courtage, spécialisé sur les risques et la gestion des garanties locatives, permettant une gestion intégrée et une indemnisation rapide des dossiers sinistres.

■ UN EXTRANET À DISPOSITION :



Accès 24h/24 et 7j/7, avec un code personnel, à l'ensemble des documents (bail, comptes-rendus comptables, correspondances, factures, rapports de visite, etc.) et au suivi des ordres de missions et d'interventions. De plus, un service de messagerie en ligne est disponible pour contacter l'équipe gestionnaire.

■ UN ACCOMPAGNEMENT À LA LIVRAISON

Nous organisons la livraison du bien en liaison avec le promoteur (suivi du chantier, pré-visite).

■ UNE COMMERCIALISATION EFFICACE

Profitez d'un référencement optimal et d'une large diffusion du bien sur citya.com et sur des sites partenaires :



Une personne dédiée accompagne nos agences dans la mise en place d'un plan de commercialisation 3 mois avant la livraison.

Enfin, toutes les agences Citya utilisent désormais la signature électronique du bail et nos dossiers locataires sont entièrement dématérialisés !



LMNP avec Mandat de Gestion : Pack Meubles

1. Choisissez le pack mobilier adapté à votre besoin avec la Capsule Citya !

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



“

La capsule CITYA a été créée exclusivement pour Citya Immobilier et ses clients.

Inspiré des couleurs de la charte Citya Immobilier, le mobilier sélectionné allie le jaune solaire, synonyme de gaité et de dynamisme, à l'intensité d'un bleu profond, créateur de sérénité, d'apaisement.

Un mariage parfait pour chaque moment de la journée.

Tout le nécessaire pour une location meublée, répondant aux critères de la loi ALUR.



Des tarifs exclusifs :

- T1 : 4 150 €
- T2 : 5 200 €
- T3 : 6 500 €
- T4 : 7 500 €

Tarifs comprenant la livraison
+ la main d'œuvre

2. Choisissez le pack cuisine adapté à votre logement

PACK CUISINE COMPRENANT :

- **LE MOBILIER :**
Ensemble de meubles hauts et bas selon le plan de vente
- **L'ÉLECTROMÉNAGER :**
Groupe aspirant et plaque vitrocéramique
Four et crédence en option

PACK CUISINE ESSENTIEL T1



Façades :
Blanc Weiss



Plan de travail :
Anthracite

PACK CUISINE PRIVILÈGE



Façades :
Coloris au choix



Plan de travail :
Coloris au choix



- Pack Essentiel :
3 100 €
- Pack Privilège :
T1/T2 : 3 750 €
T3/T4 : 4 150 €

Tarifs TTC comprenant la livraison
et la main d'œuvre



Partenaire sélectionné par Citya Immobilier
pour l'équipement de votre logement
Présentation complète disponible sur demande.

LMNP avec Mandat de Gestion : Cabinet comptable et Fiscal

3. Faites vous accompagner par l'expert-comptable spécialiste en location meublée !

À PROPOS DE 2042 EXPERTISE

- Spécialiste depuis plus de 15 ans dans l'accompagnement des LMP et LMNP
- Accompagnement juridique, fiscal et social

LES MISSIONS PRINCIPALES DE 2042 EXPERTISE

- Constitution de votre dossier
- Analyse de vos besoins et de votre situation professionnelle et personnelle
- Création de votre activité
- Établissement de vos comptes annuels
- Assistance fiscale personnalisée

2042
expertise

- Une équipe dédiée à la location meublée
- 12 000 clients en France
- 95 % de clients satisfaits

Présentation complète de 2042 EXPERTISE disponible sur demande