



Home





BORDEAUX – quartier Bastide-Niel

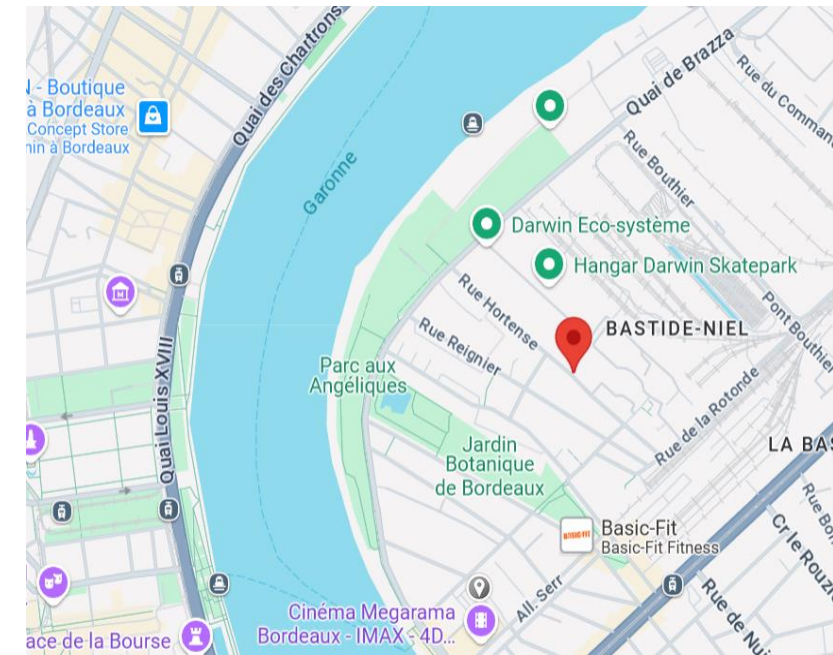
- La Bastide Niel est un quartier de la ville de Bordeaux, situé sur la rive droite de la Garonne, en face du centre-ville historique. Ce secteur est une partie du quartier de la Bastide, un ancien faubourg qui a été développé à partir du XIXe siècle. Aujourd'hui, Bastide Niel est en pleine mutation, avec de nombreux projets de rénovation urbaine et de développement. Le quartier bénéficie d'une proximité avec le centre de Bordeaux, notamment grâce au pont Pierre et à d'autres infrastructures de transport. Il est apprécié pour son cadre de vie tranquille, tout en étant proche de l'animation du cœur de la ville.
- **Quartier d'environ 10 000 habitants**



- **25 minutes à pied de l'hypercentre**
- **Rennes à 48 min***



- Tram A « Stalingard » 3 minutes de l'hypercentre



ACCES, EQUIPEMENTS & SERVICES

Accès, équipements, Services et surtout Bassin d'emploi

COMMERCES

- Commerces : en cours de développement. Commerces de proximité sur l'Avenue Thiers
- Cinéma UDC juste à côté Place Stalingard
- Centre commercial Rives d'Arcins à Bègles/ Bouliac ou Lormont

SANTE

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

TRANSPORTS

- Réseau de bus
- Réseau de tramway
- Gare SNCF à 15 min
- Aéroport à 30 min

EDUCATION & LOISIRS

- Darwin juste à côté (caserne militaire réhabilitée en restauration, lieu culturel écologique avec concerts)
- Ecoles supérieures privées à proximité
- Faculté de Bordeaux
- Ecole élémentaire dans la rue

BASSIN D'EMPLOI

- Emplois commerces, bâtiment, transports, bureautique...

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**



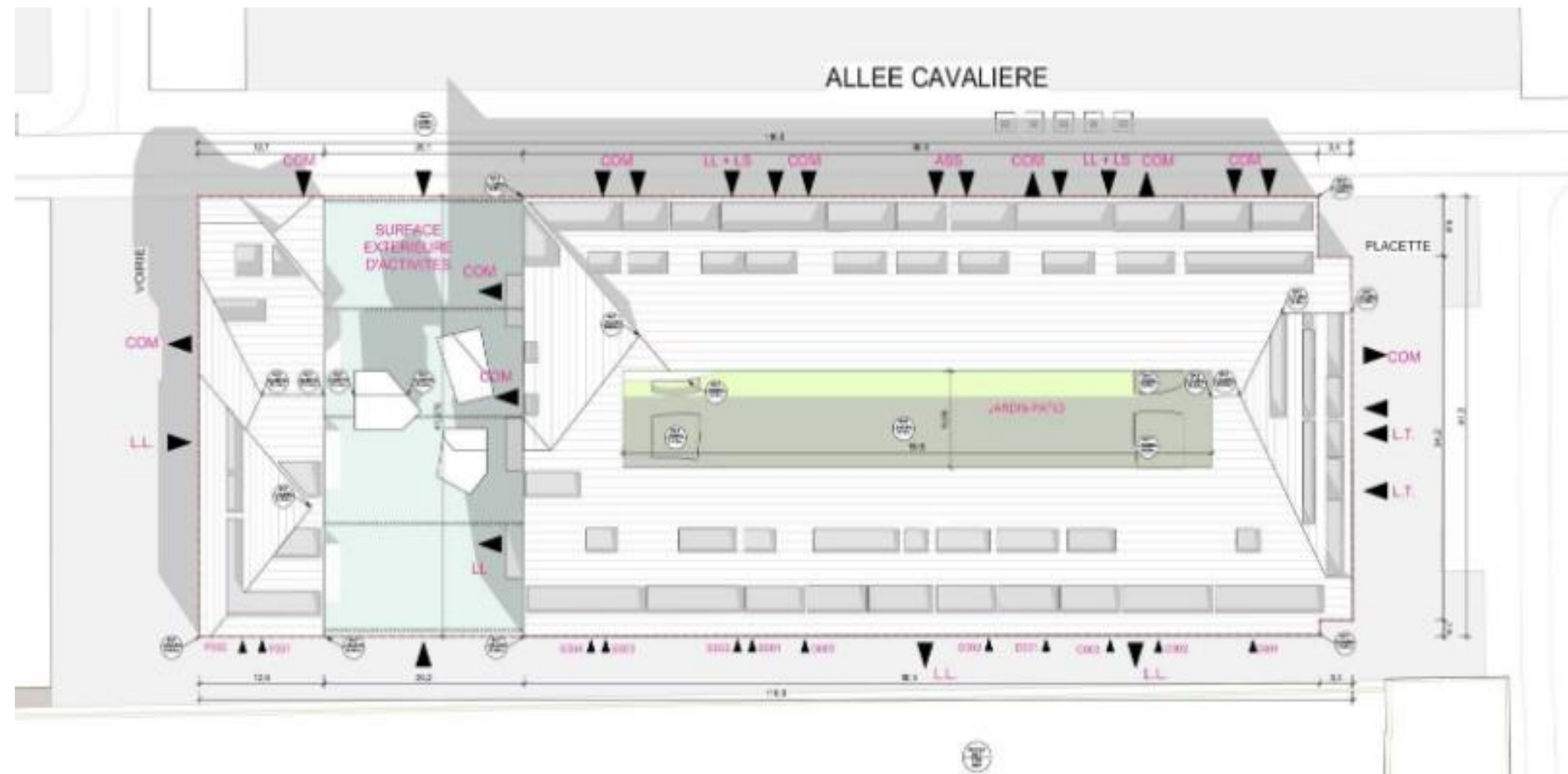
L'ENVIRONNEMENT DU FONCIER

80 Rue Hortense

Environnement résidentiel avec des
maisons individuelles, et Darwin
écosystème culturel



80 Rue Hortense, 33100 Bordeaux



PERSPECTIVE

VUE DE LA RUE HORTENSE



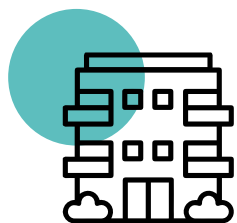
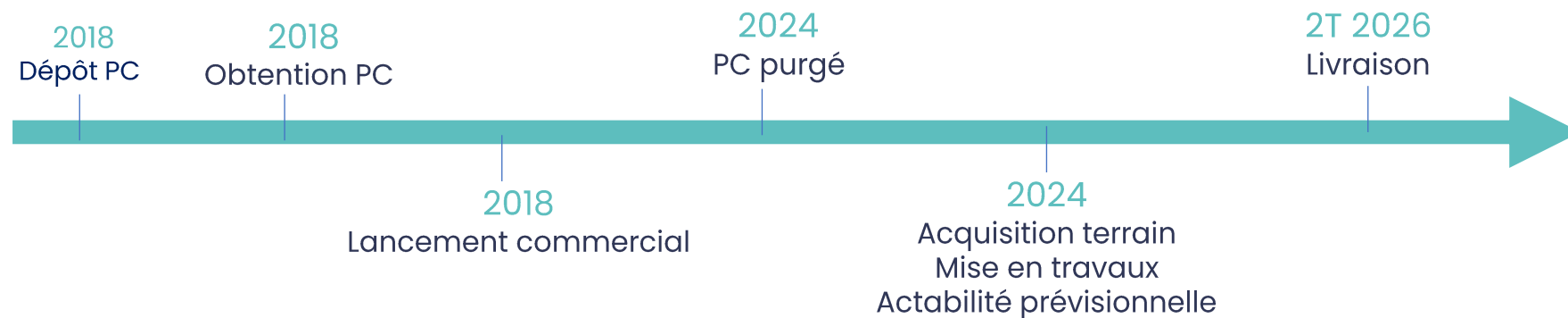
PERSPECTIVE

VUE DE LA VUE HORTENSE AVEC PROJET
DE MARAICHAGE (PARTIE JAUNE)

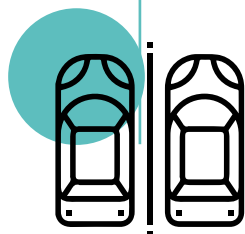


LE PROJET

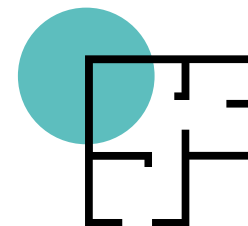
Maitre d'ouvrage : Marignan
Architecte :



Bâtiments R+4 ou R+5



PARKING SILO
Parking silo à 300m



121 LOGEMENTS



**PARTICULARITES DU PROGRAMME
: RT2012**

Prestations



Règlement thermique RT 2012
Chauffage individuel via réseau de chaleur collectif (géothermie)
Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau



Menuiserie en PVC double vitrage
Volets roulants électriques
Sol en carrelage 45x45cm et stratifié
Faïences pourtour des baignoires et douches dans les salles de bains et salles d'eau
Portes-fenêtres



Portes palières équipés de serrures 3 points
Parking en silo à 300m
Locaux vélos en rez-de-chaussée de chaque bâtiment



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)
T1	3	33 m ²	215 400 €	226 000 €	2,6%	2,8%
T2	3	45 m ²	261 400 €	279 000 €	2,9%	3%
T3	22	66 m ²	324 400 €	340 000 €	3%	3,1%
T4	11	95 m ²	433 000 €	480 000 €	2,7%	2,9%
T5	1	115 m ²	574 000 €	574 000 €	2,7%	2,8%

Points FORTS ET Points FAIBLES

POINTS FORTS

- Localisation appréciée (calme et + vert)
- Quartier en développement
- Proche hypercentre
- Proche rocade et autoroute
- Accès direct Bassin d'Arcachon

POINTS FAIBLES

- Quartier en devenir
- Mauvaise réputation à cause des recours qui ont fait du bruit dans la presse
- Parking silo à 300m

Réponse aux objections



Objection : Délais de livraison

Argumentaire : 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.

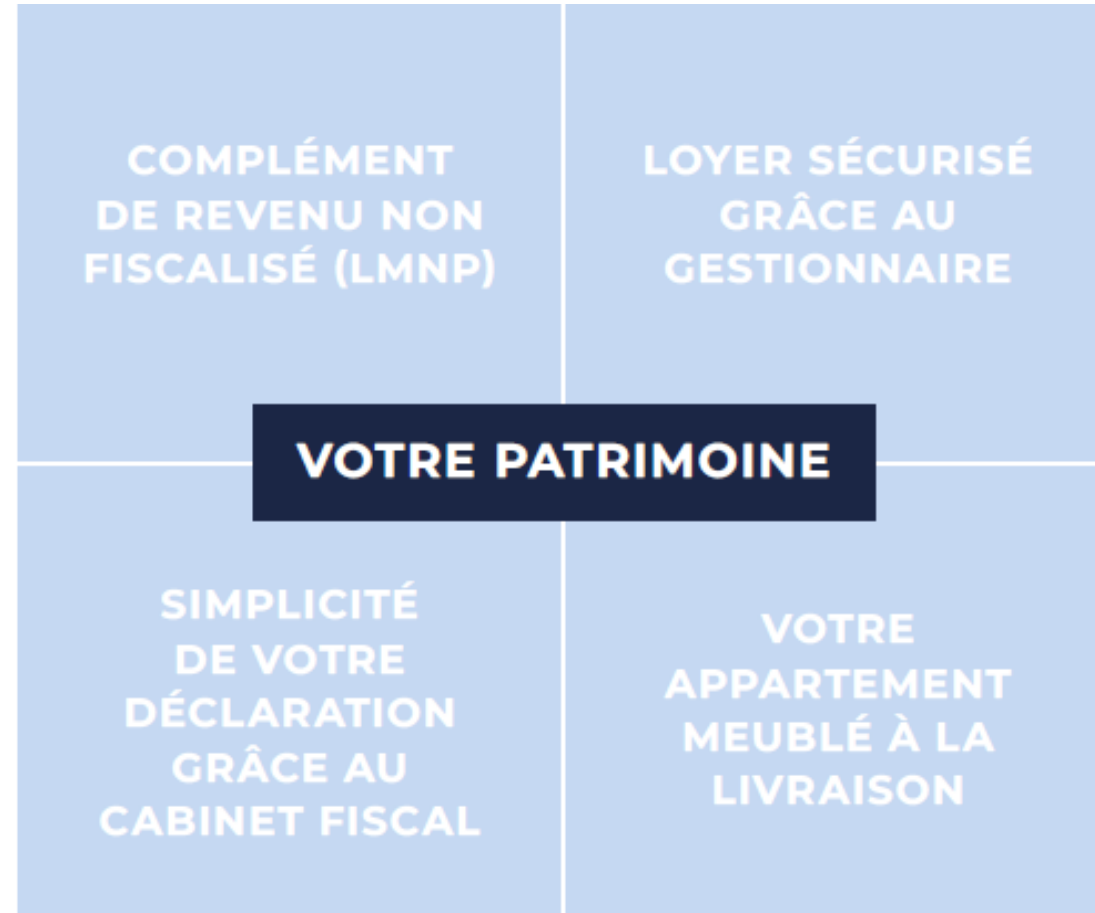
Objection : Articles de presse, arrêt de chantier

Argumentaire : plus de recours en cours, tout a été levé sous décision de justice en juillet 2024

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 et 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