

MISE EN COMMERCIALISATION

VILLA CONSTANCE LA BAULE

GROUPE
GIBOIRE

Mise en vente : 24/11/2023

À usage interne exclusivement



Lancement commercial le 24/11/2023

24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac



- 
- Situation du programme
 - Présentation du programme
 - Présentation technique
 - Présentation commerciale / atouts
 - Données commerciales
 - Communication

Situation du programme

Villa
Constance





Situation des programmes Giboire commercialisés et à venir



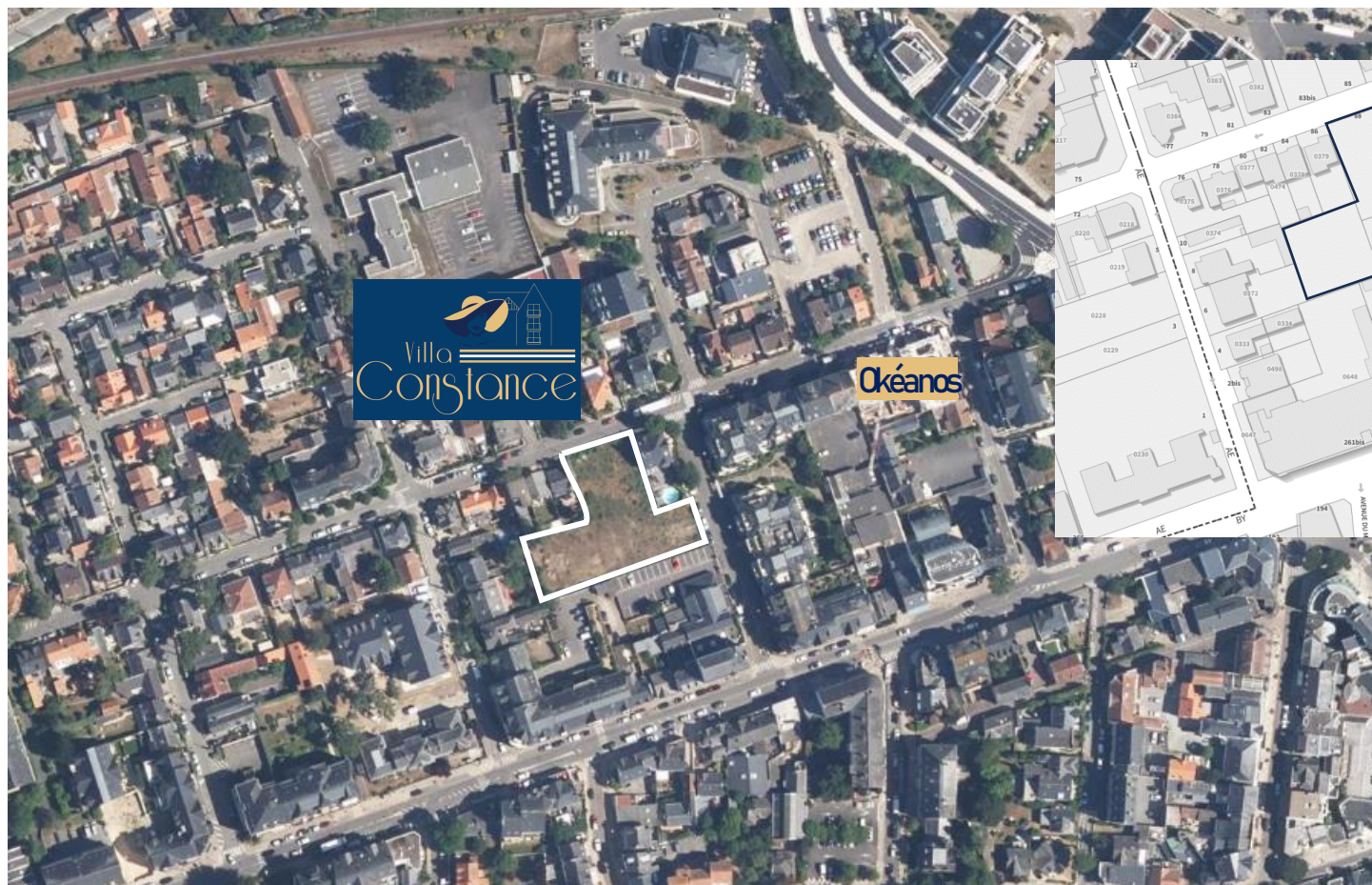


Localisation du programme





Situation des parcelles foncières





Points d'intérêts à proximité



À 10 minutes de la plage



À 3 minutes du marché



À 5 minutes de la gare



À 1h de NANTES



À 3h 15 de TGV
de PARIS (direct)





Desserte et accessibilité

DESSERTE/ ACCESSIBILITE (distance en m)

	Distance	Observations
Route (RN périph...)	200 m	Entrée de ville (faible allure)
Gare	450 m	7 minutes à pied
Tous commerces	150 m	À 3 minutes à pied des halles et 5 minutes de la rue commerçante principale (av du Général du Gaulle)
Services	100 m	Cabinet paramédical Pôle Santé des Corallines
Ecoles primaires, collège, lycée		Ecole primaire (650 m) Collège-Lycée (1,8 km)
Transports en commun	200 m	Arrêt « Marché » à 3 minutes, location de vélos
Loisirs		Plage à 700 m Casino 1,2 km Tennis, mini-golf 1,6 km



Plage à 10 minutes



Rue commerçante à 5 minutes



Halles à 3 minutes

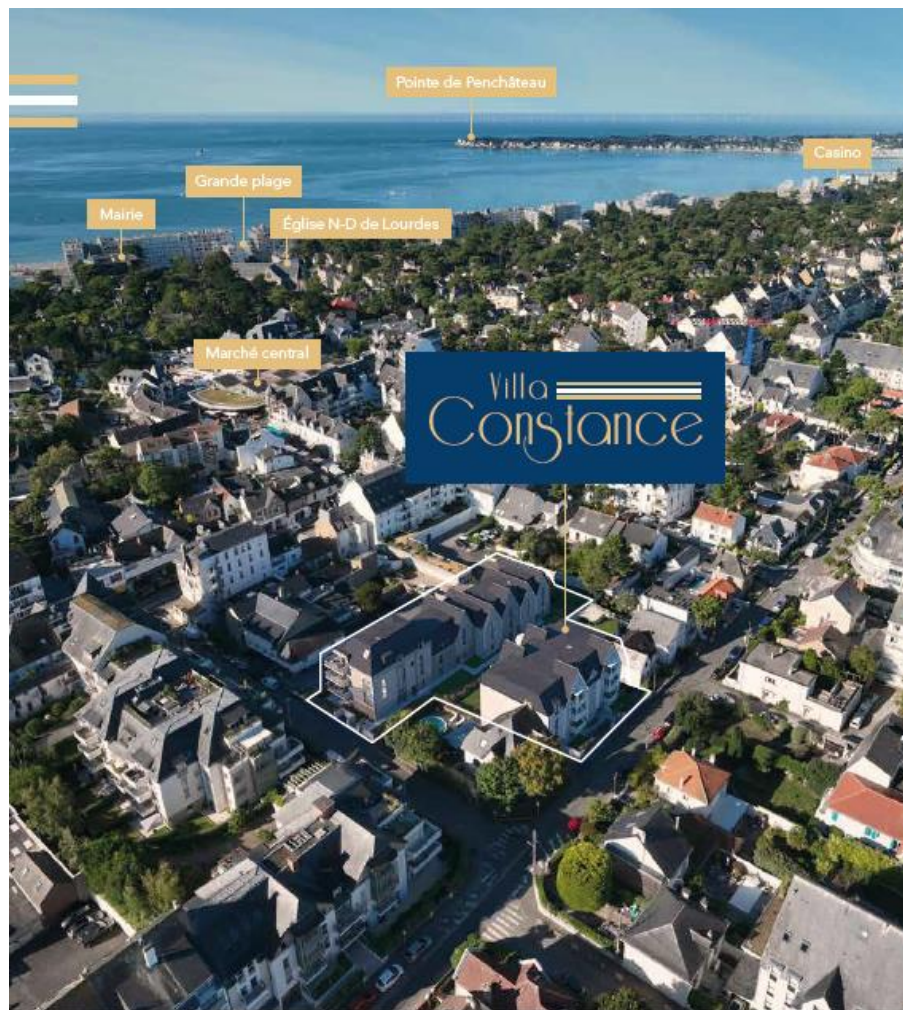
Présentation du programme

Villa
Constance

The background of the slide features faint, stylized illustrations. On the right, there is a simple line drawing of a house with a gabled roof and a chimney. On the left, there is a stylized boat or ship. The text 'Villa Constance' is prominently displayed in the center, with 'Villa' in a smaller font above 'Constance'. To the right of the word 'Villa' are three horizontal lines of varying lengths, stacked vertically.



Présentation du programme



32 logements

Dont 25 logements libres et 7 logements PLS

3 halls d'entrée

A (15 logts libres) avenue des Ondines,

B (8 logts libres) avenue Jouffroy,

C (2 logts libres et 7 logts PLS) avenue Jouffroy.

Une rampe d'accès au parking avenue des Ondines.

43 places de stationnements en sous-sol

1 à 2 places par appartement

Nombreux locaux vélos individuels

Jardins à jouissance privative et jardin commun d'agrément visuel



Typologie



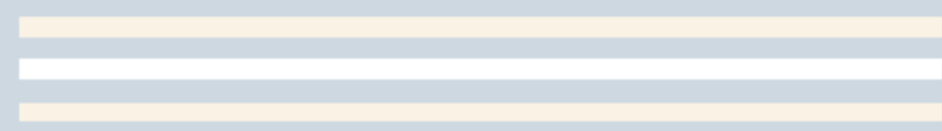
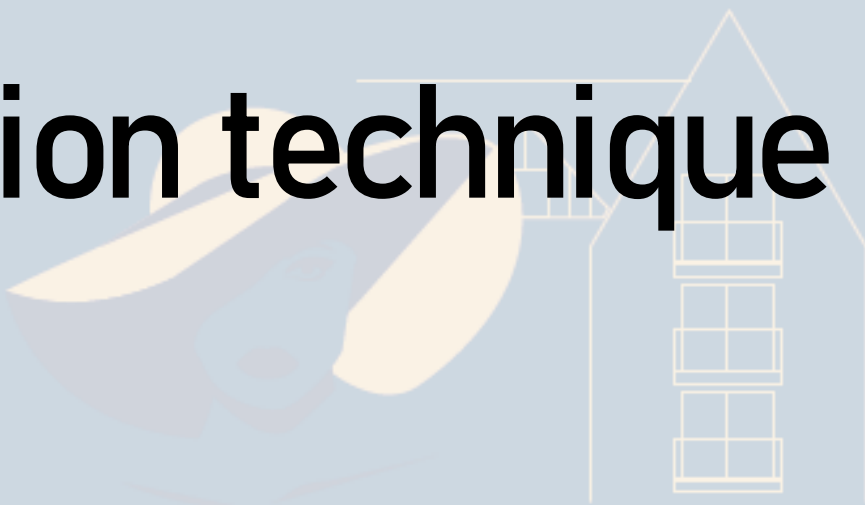
25 logements libres

7 logements PLS

TYPLOGIE	Nombre logements libres	Nombre logements PLS
T1 bis	2	
T2	12	2
T3	4	5
T3 duplex	2	
T4	5	

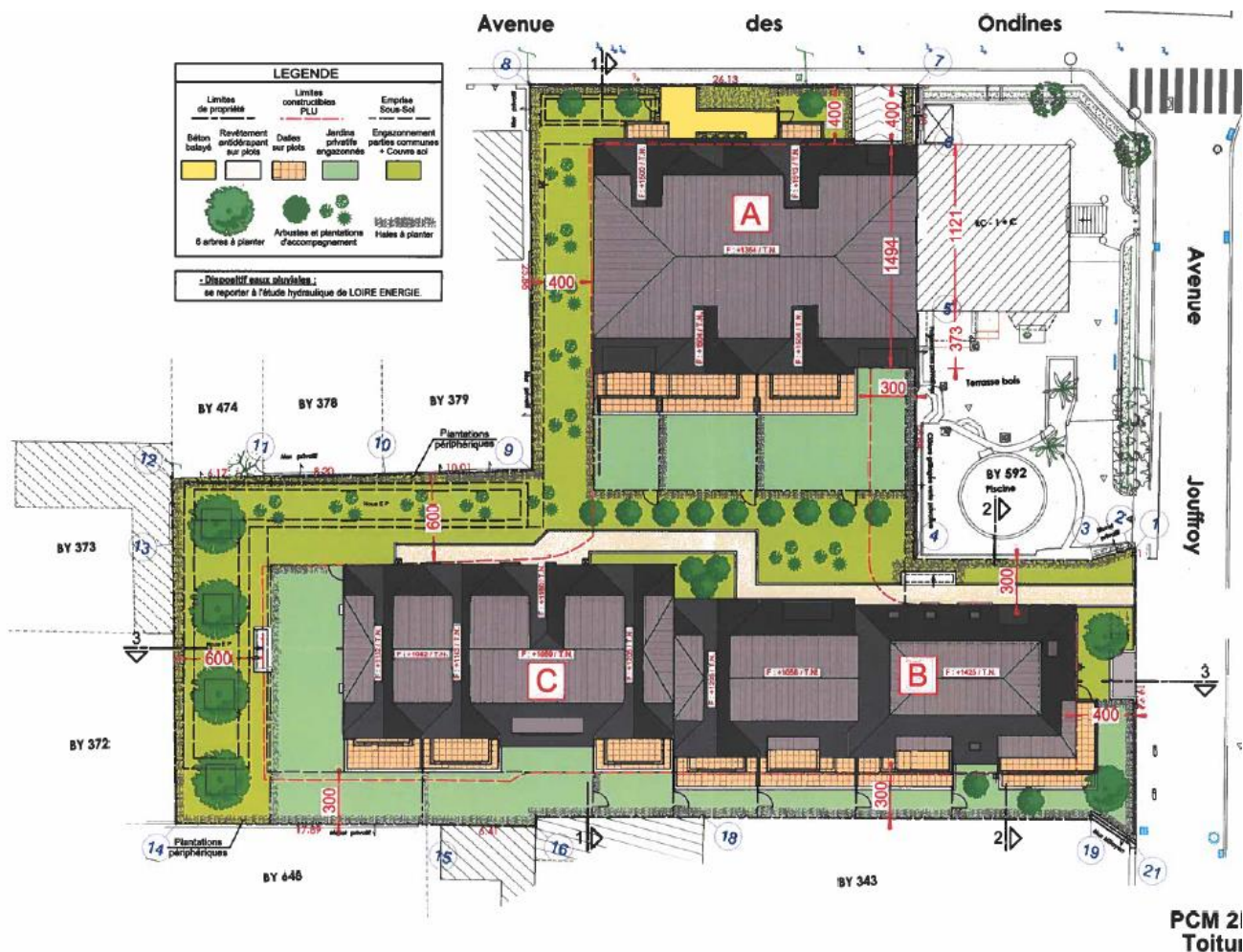
Présentation technique

Villa
Constance



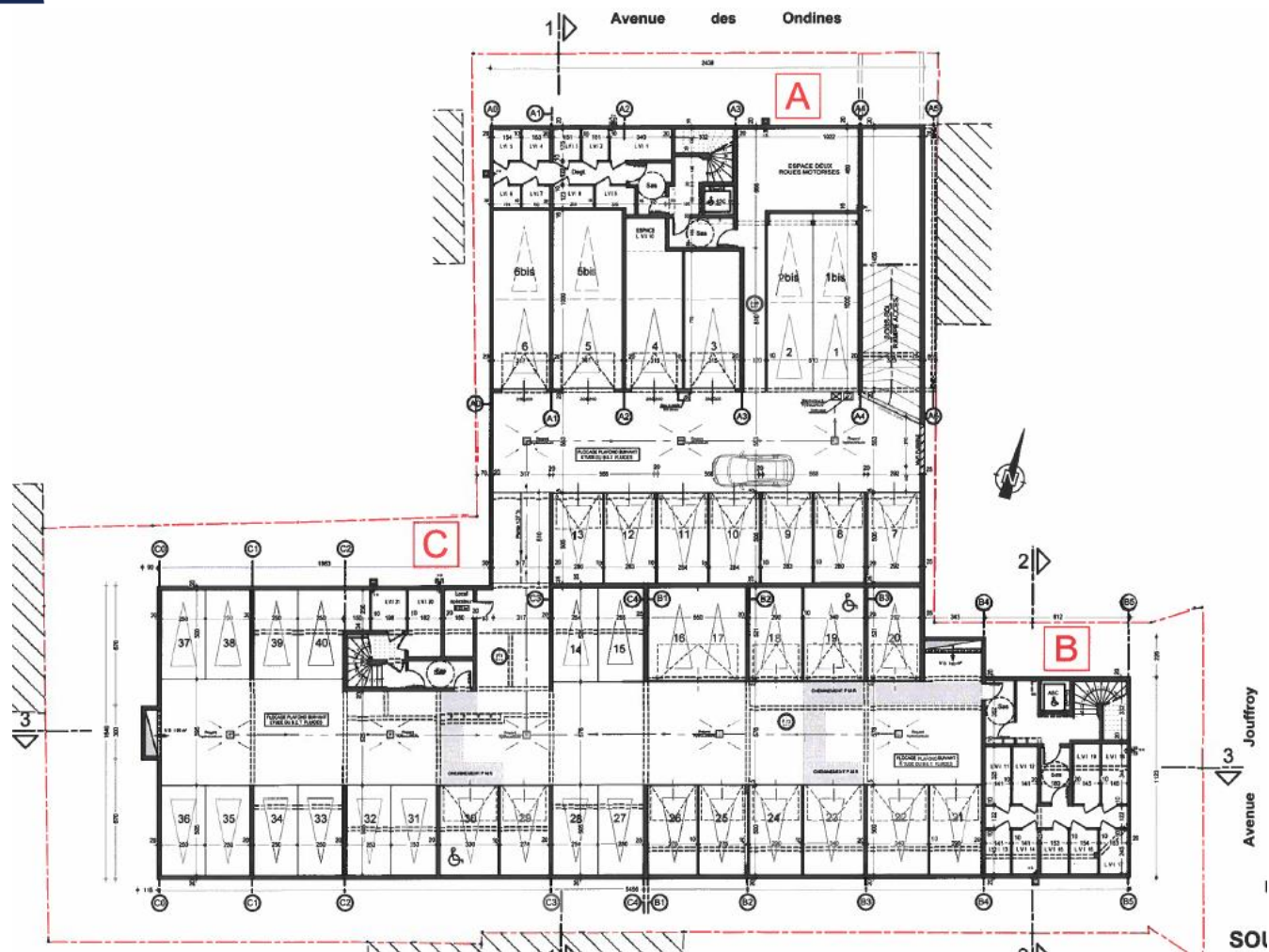


Plan masse PC





Plan masse PC



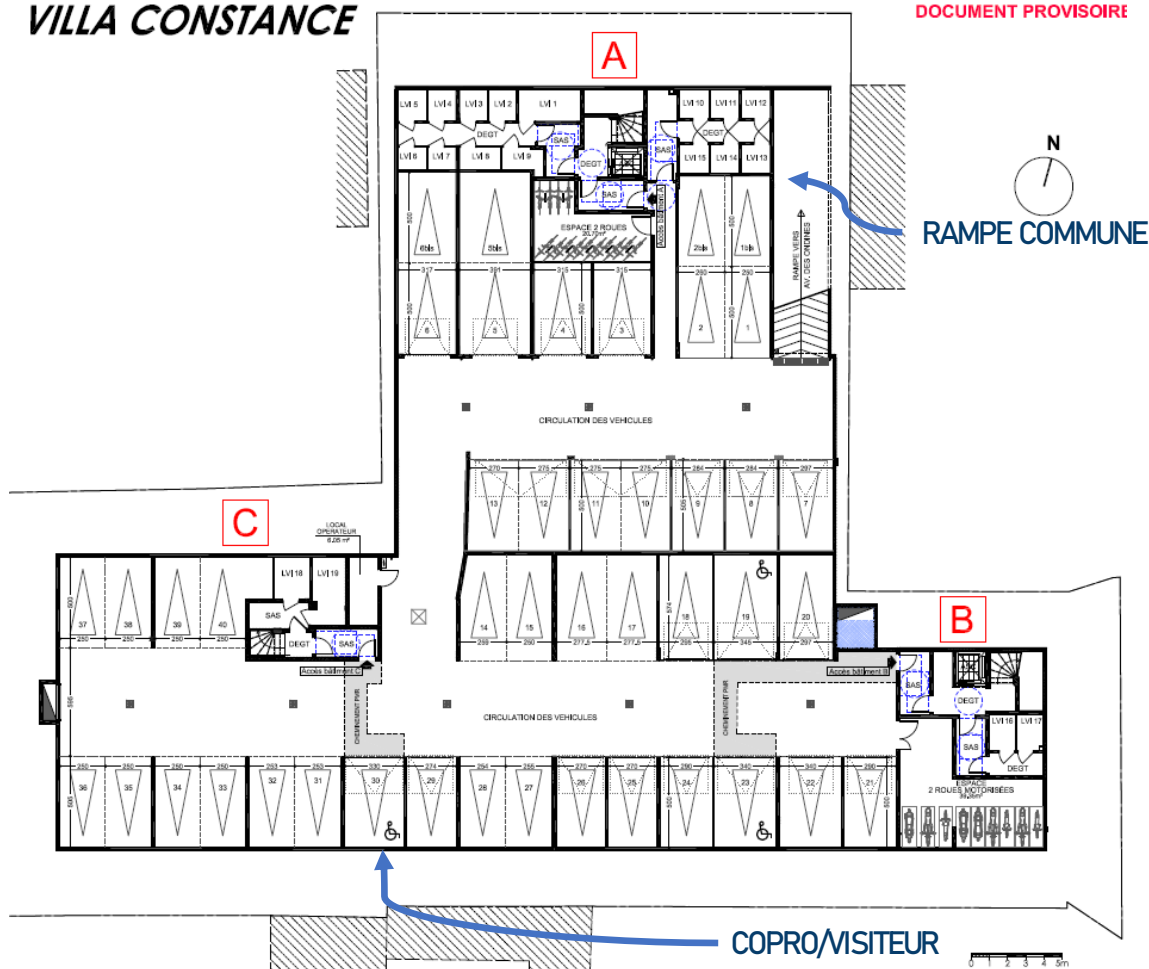


Plans de stationnement R-1

VILLA CONSTANCE

DOCUMENT PROVISOIRE

En libre



2 box doubles fermés
2 box doubles en enfilade fermés
2 box doubles en enfilade non fermés
15 box fermés
9 parkings simples

Pour le PLS

7 parkings simples

PMR Copro = place n°30

Emplacement PLS
n° 14/15/28/35/36/37/38



Plan des locaux vélos individuels et collectifs

VILLA CONSTANCE

2 tailles de locaux

LMP
LMG

DOCUMENT PROVISoire



02.40.47.47.77
34, rue de Strasbourg - CS 70 213
44 002 NANTES Cedex 1

Plan de vente



89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE

BATIMENTS A-B-C
PLAN DES LOCAUX ANNEXE

LVI 1	6,00 m ²
LVI 2	2,60 m ²
LVI 3	2,60 m ²
LVI 4	2,65 m ²
LVI 5	2,65 m ²
LVI 6	1,85 m ²
LVI 7	1,85 m ²
LVI 8	2,75 m ²
LVI 9	2,85 m ²
LVI 10	2,50 m ²
LVI 11	2,50 m ²
LVI 12	2,50 m ²
LVI 13	2,50 m ²
LVI 14	2,50 m ²
LVI 15	2,50 m ²
LVI 16	2,90 m ²
LVI 17	2,90 m ²
LVI 18	4,55 m ²
LVI 19	6,75 m ²

Légende :
LVI: Local vélos individuel

Zone PMR et cerce de manœ



GROUPE
GIBOIRE

24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac



Plans des façades Bâtiment A

VILLA CONSTANCE

DOCUMENT PROVISOIRE



1 - FACADE NORD



2 - FACADE OUEST



4 - FACADE EST



3 - FACADE SUD

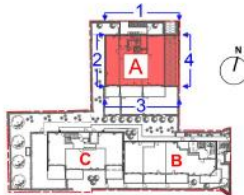
GIBOIRE 02.40.47.47.77
34, rue de Strasbourg - CS 70 213
44 002 NANTES Cedex 1

Plan de vente



89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE

BATIMENT A - FACADES



Plan de masse - Localisation



Plans des façades Bâtiment B



5 - FACADE NORD



7 - FACADE EST



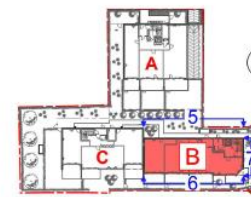
6 - FACADE SUD



Plan de vente

89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE

BATIMENT B - FACADES



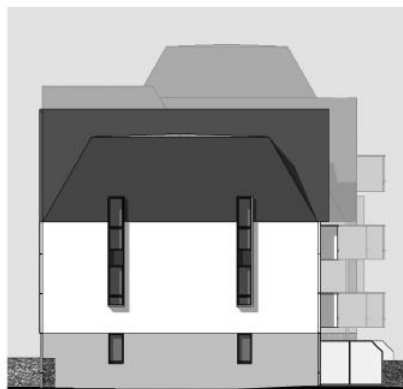
Plan de masse - Localisation



Plans des façades Bâtiment C



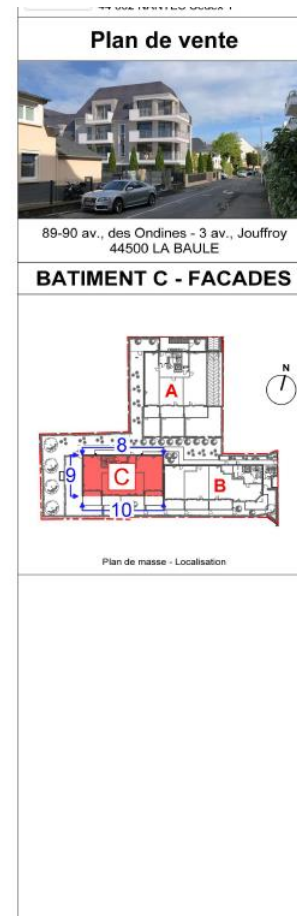
8 - FACADE NORD



9 - FACADE OUEST



10 - FACADE SUD



Présentation commerciale



Villa
Constance



Plan masse commercial





Vue aérienne



24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-
Escoublac





Vue aérienne





Vue aérienne





Vue depuis l'Av. Jouffroy



24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac





Vue depuis l'Av. des Ondines



24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac





Lancement commercial



Découvrez





Atouts du programme

Images non contractuelles

GAMME PREMIUM

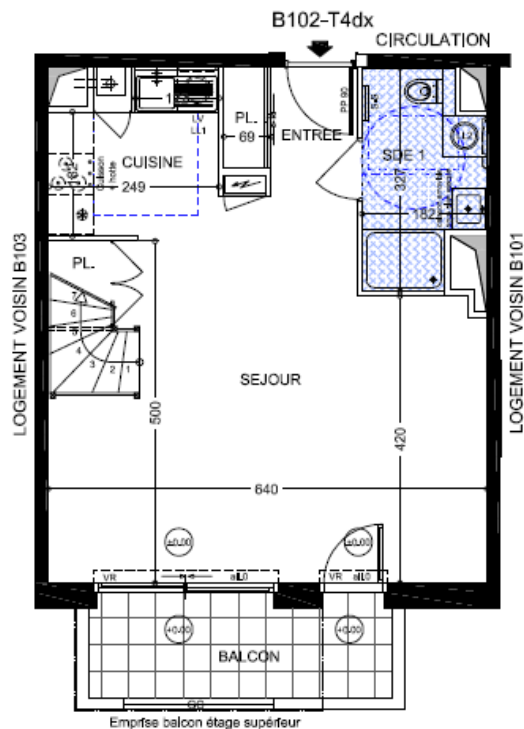
- Garde-corps métallique et matériaux verriers
- Menuiseries extérieures en alu
- Volets motorisés dans toutes les pièces
- Chauffage et eau chaude au gaz individuel
- Nouveau meuble sur mesure – coloris au choix
- Raccord coloris intérieur placard au meuble vasque
- Carrelage dans les pièces d'eau et WC
- Parquet contrecollé dans les entrées, séjours, cuisines ouvertes, chambres et dégagements
- Revêtement en dalle grès cérame sur les terrasses
- Jardins fermés à jouissance privative en rdc



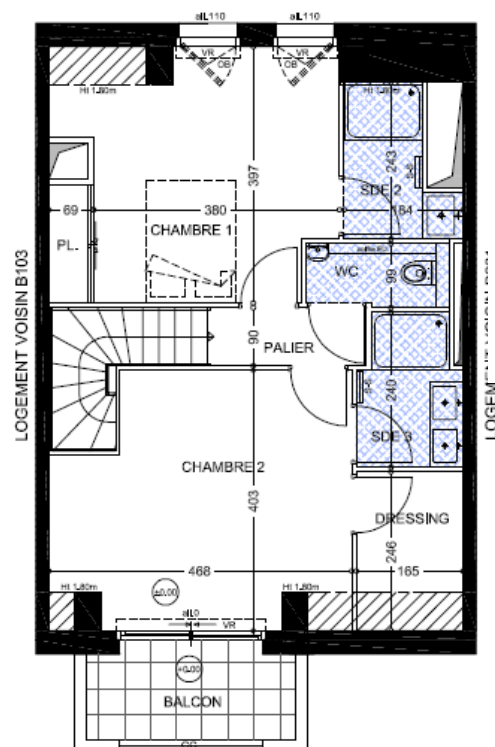


Zoom sur les duplex – B 102 T3

Images non contractuelles



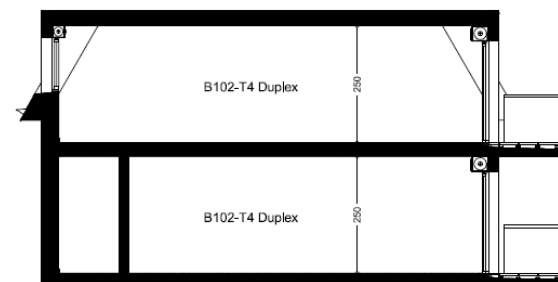
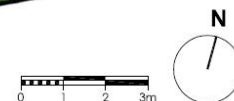
Plan du niveau R+1



Plan du niveau R+2



Visuel non contractuel

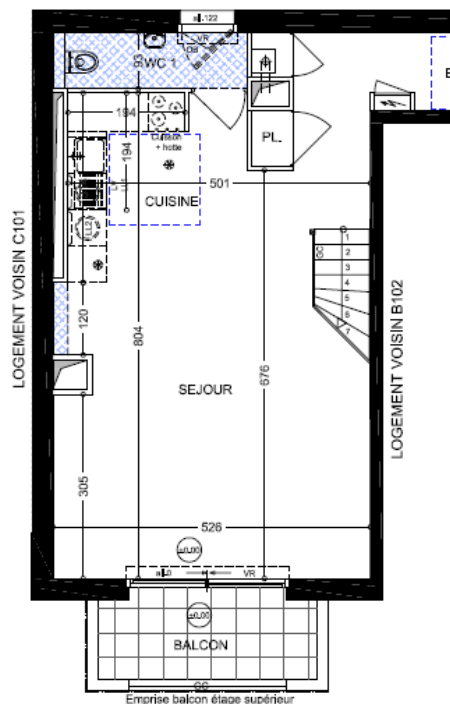


Coupe du logement duplex

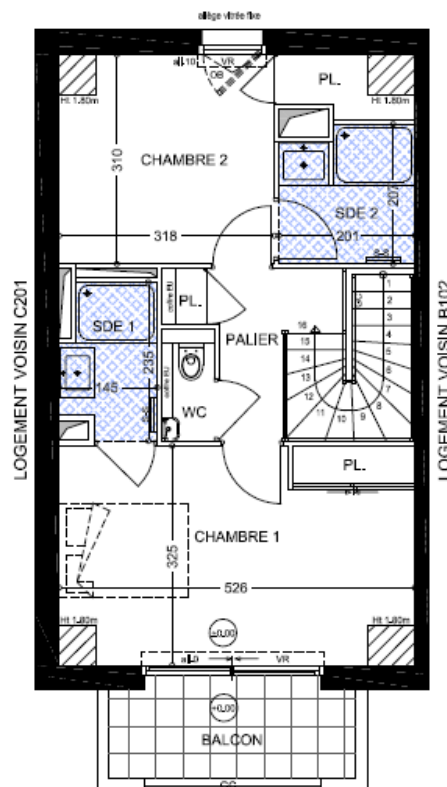


Zoom sur les duplex – B 103 T3

Images non contractuelles



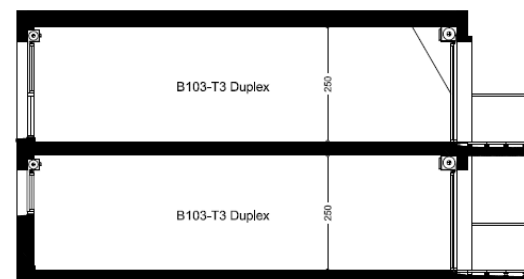
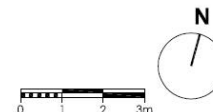
Plan du niveau R+1



Plan du niveau R+2



Visuel non contractuel



Coupe du logement duplex

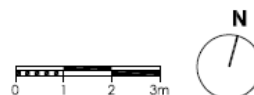
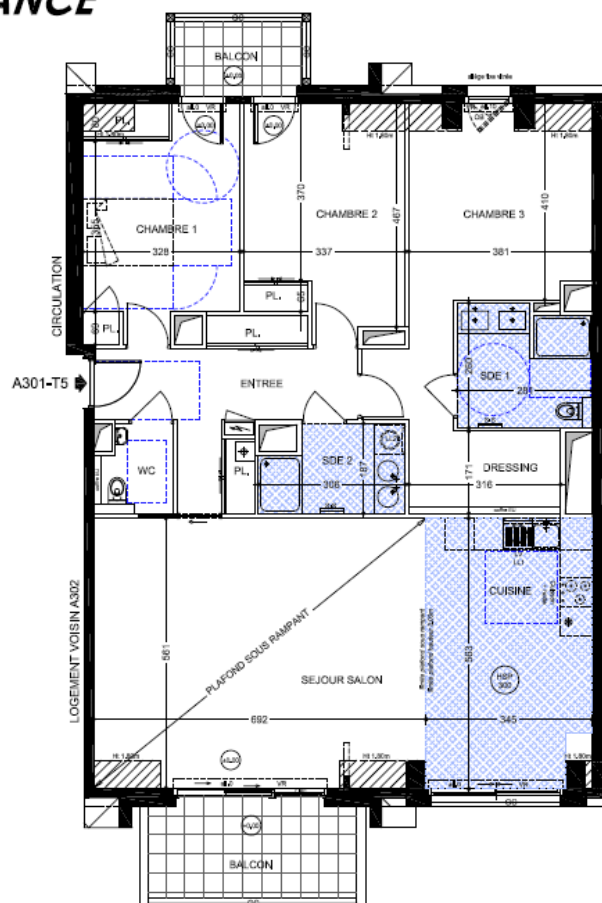


Zoom sur les derniers niveaux

VILLA CONSTANCE

DOCUMENT PROVISoire

A301

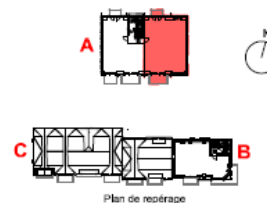


GIBOIRE
02.40.47.47.77
34, rue de Strasbourg - CS 70 213
44 002 NANTES Cedex 1

Plan de vente



89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE



A301

Bâtiment : A Niveau : COMBLE Type : T5

SURFACES	HABITABLES	UTILES
Entrée	12,60	12,60
Séjour - Cuisine	56,00	57,60
Salle d'Eau 1	6,90	6,90
Salle d'Eau 2	5,10	5,10
W.C.	2,80	2,80
Chambre 1	14,70	15,35
Chambre 2	14,70	15,50
Chambre 3	22,50	24,60
Dressing		
TOTAL	135,30	140,45

NOTA : La surface des placards n'est incluse dans celle des pièces principales.

SURFACES ANNEXES

Balcons	11,75
---------	-------

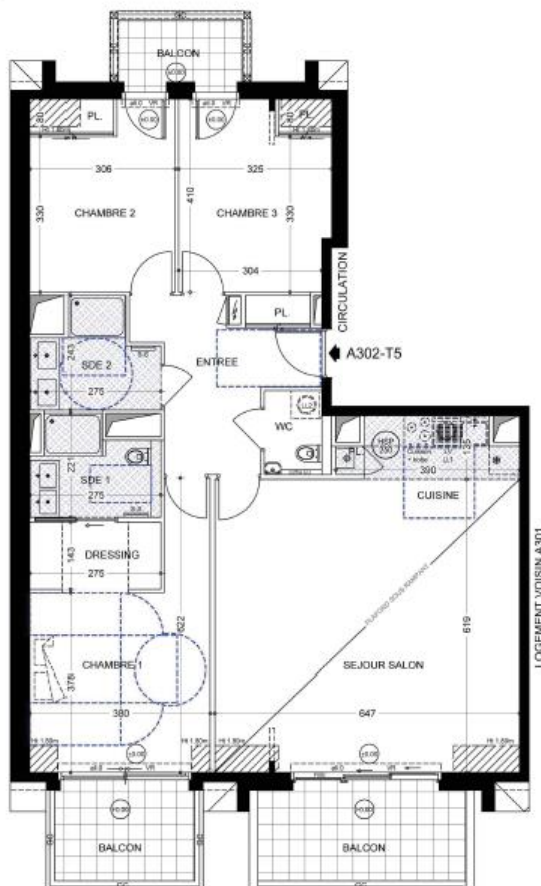


Zoom sur les derniers niveaux

VILLA CONSTANCE

DOCUMENT PROVISOIRE

A302



Plan de vente

89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE

A302

Bâtiment : A Niveau : COMBLE Type : T5

SURFACES	HABITABLES	UTILES
Entrée	10.60	10.60
Séjour - Cuisine	42.85	44.30
Salle d'Eau 1	5.05	5.05
Salle d'Eau 2	5.15	5.15
W.C.	2.40	2.40
Chambre 1	20.20	20.70
Dressing		
Chambre 2	11.85	12.45
Chambre 3	12.25	12.85
TOTAL	110.35	113.50

NOTA : La surface des placards est incluse dans celle des pièces annexes.

SURFACES ANNEXES	
Balcons	18.70

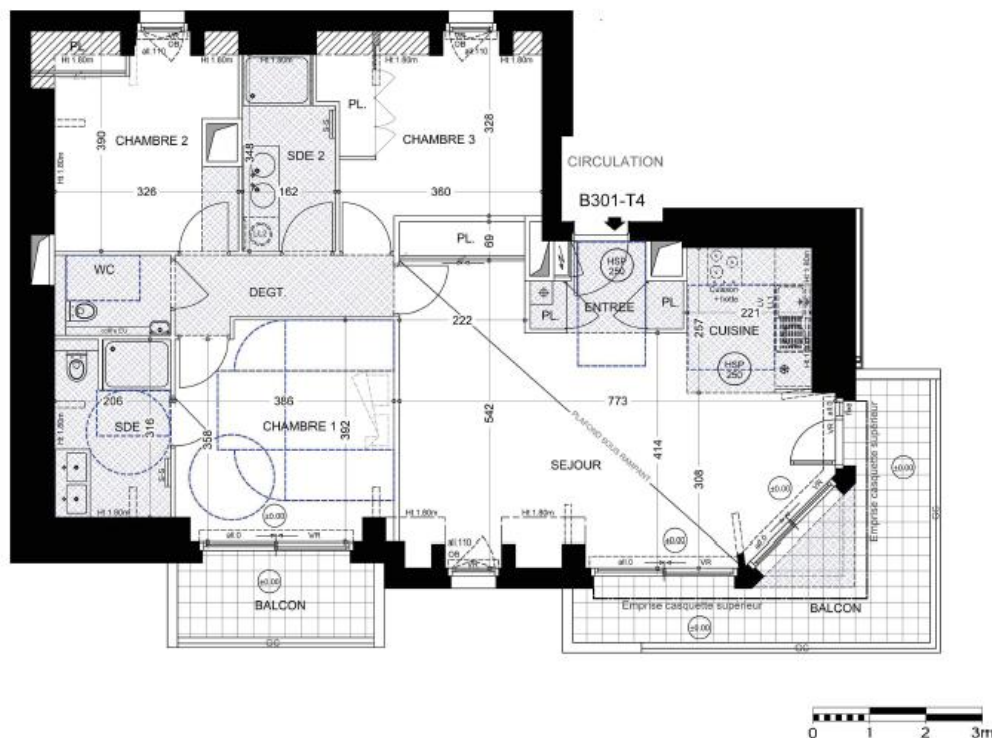


Zoom sur les derniers niveaux

VILLA CONSTANCE

DOCUMENT PROVISOIRE

B301



GIBOIRE 02.40.47.47.77
34, rue de Strasbourg - CS 70 213
44 002 NANTES Cedex 1

Plan de vente



89-90 av., des Ondines - 3 av., Jouffroy
44500 LA BAULE



Plan de repérage

B301

Bâtiment : **B** Niveau : **COMBLE** Type : **T4**

SURFACES	HABITABLES	UTILES
Entrée	39.40	41.00
Séjour - Cuisine		
W.C.	2.90	2.90
Salle d'Eau 1	6.40	6.40
Salle d'Eau 2	5.25	5.25
Dégagement	4.50	4.50
Chambre 1	14.30	14.35
Chambre 2	11.15	12.95
Chambre 3	11.60	13.85
TOTAL	95.50	101.20

NOTA : La surface des appartements inclut dans celle des pièces annexes.

SURFACES ANNEXES

Balcons	18.10
---------	-------



Perspective – logement B 201

Images non contractuelles



24/11/2023

Lancement commercial – Villa Constance La Baule-Escoublac





Questions



- **Notaires : Maîtres Treillard et Tesson**
Répartition : Maîtres Treillard (logements libres) et Tesson (logements PLS)
- **Couleur garde-corps façade nord du bâtiment A : gris**
- **La distance entre le bâtiment A et les bâtiments B/C : environ 13 m façade à façade et environ 11 m de façades à balcons.**
- **Préconisations des stores bannes en façades ? A venir avec le nouvel architecte.**
- **Nouveau meuble vasque Giboire sur ce programme confirmé**

Données commerciales



Villa
Constance



Echelle prévisionnelle de réalisation des travaux

Démarrage des travaux prévu 1T 2024

(conditionné au taux de précom)

Livraison prévisionnelle 2T 2026

Echelle détaillée fournie après
lancement des travaux

	Appels de fonds en % (*)
Signature du contrat de réservation	5%
Démarrage des travaux	25%
Achèvement des fondations	5 %
Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	15 %
Achèvement du plancher haut du dernier étage	15 %
Mise hors d'eau du bâtiment	5 %
Achèvement des cloisons	20 %
Achèvement du logement	5 %
Remise des clés	5 %



Concurrence



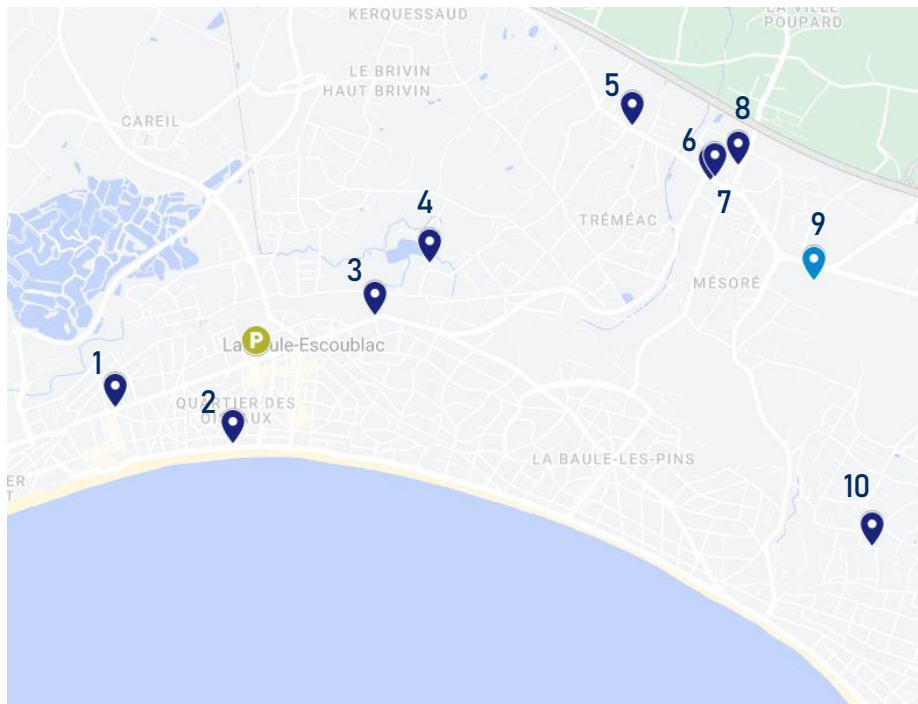
1. Villa Alana / Promocean
Stock 0/7 lgts Livraison 3T 2023
7 487 €/m²

2. Canopée / Giboire
34/48 lgts Livraison 4T 2025
11 498 €/m² (11 142 €/m²)

3. Demoiselle Rose / Réalités
0/12 lgts Livraison 4T 2023
7 326 €/m²

4. Villa Floralys / P2I
8/8 lgts Livraison 1T 2025
6 252 €/m² (6 045 €/m²)

5. Le Park / Atao
13/22 lgts Livraison 2T 2025
5 458 €/m² (5 118 €/m²)



Légende

Programme / Promoteur

Offre/Stock initial Date livraison

Prix moyen sur stock initial stationnement inclus (Prix de l'offre stat inclus)

6. Constellations / Stradim
12/15 lgts Livraison 4T 2024
6 204 – 6 253 €/m²
(5 949 – 6 253 €/m²)

7. Le Clos du Prince / Stradim
0/11 lgts Livraison 2T 2023
5 684 €/m²

8. Clos Marie / Presqu'île inv
11/11 lgts Livraison 2T 2025
8 101 €/m² (7 734 €/m²)

9. Coeur Escoublac / Patr'immo
35/35 lgts Livraison 3T 2024
~7 056 €/m²

10. Esprit La Baule / K&B
3/22 lgts Livraison 3T 2024
7 055 €/m² (6 603 €/m²)

Données Clarna novembre 2023



Concurrence

Opérations environnantes mise en commercialisation depuis 2020 – localisées sur la carte page précédente

	Programme	Promoteur	Adresse	Date de livraison	Stock initial	Offre	Prix m² Parking Inclus TVA Plaine	Prix m² Hrs Parking TVA Plaine
2	CANOPEE	CCDL - GROUPE GIBOIRE	Avenue de la Mer	4T 2025	48	34	11 498 €	11 142 €
5	LE PARK LA BAULE COLL.	ATAO PROMOTION	21 Route du Parc Neuf	3T 2025	22	13	5 458 €	5 118 €
8	LA RESIDENCE CLOS MARIE	PRESQU'ILE INVESTISSEMENT	15 Avenue Jean Sohier	2T 2025	11	11	8 101 €	7 734 €
4	VILLAS FLORALYS	P2I	13 Chemin de la Furguai	1T 2025	8	8	6 252 €	6 048 €
6	CONSTELLATION	GROUPE STRADIM	4 Avenue Henri Bertho	4T 2024	8	6	6 204 €	5 949 €
6	CONSTELLATION - LE MANOIR BAT B	GROUPE STRADIM	6 Avenue Henri Bertho	4T 2024	7	6	6 253 €	6 253 €
10	ESPRIT LA BAULE	KALFMAN & BROAD NANTES	24 Avenue des Ribes	3T 2024	22	3	7 055 €	6 603 €
9	COIER ESCOUBLAC	PATRIMMO	Le Guézi	3T 2024	35	-	7 056 €	
1	VILLA ALANA	PROMOCEAN	159 av du Maréchal de Lattre de Tassigny	4T 2023	7	0	7 487 €	7 417 €
3	DEMOISELLE ROSE	GROUPE REALITES	43 av Georges Clémenceau	4T 2023	12	0	7 326 €	6 879 €
7	LE CLOS DU PRINCE	GROUPE STRADIM	7 avenue henri Bertho	2T 2023	11	0	5 684 €	5 220 €

Opérations environnantes mise en commercialisation avant 2020

LES JARDINS DES COUBLACT 1	AGIPRIM	98 Avenue Henri Bertho	1T 2023	8	0	5 447 €	5 347 €
LES JARDINS DES COUBLACT 2	AGIPRIM	98 Avenue Henri Bertho	1T 2023	8	0	5 085 €	4 926 €
OKEANDS	GROUPE GIBOIRE	9 Avenue du Capitaine Rochat	1T 2023	23	0	7 164 €	6 887 €
TRESOR 235	ICADE	235 av du Maréchal de Lattre de Tassigny	3T 2022	22	0		6 449 €
VILLA VICTOIRE	GROUPE GIBOIRE	6 Avenue du Capitaine Rochat	3T 2020	56	0	6 412 €	5 806 €

Données Clama novembre 2023

24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac





Etude locative

	Fourchette surface	Surface moyenne	Fourchette de prix Pinel Hrs stat	Prix moyen Pinel Hrs stat
T1B	31-32 m ²	32 m ²	543 €	543 €
T2	45 - 52 m ²	47 m ²	719 - 828 €	756 €
T3	61 - 90 m ²	68 m ²	867 - 1180 €	954 €
T3 duplex	86 - 90 m ²	88 m ²	1121 - 1164 €	1142 €
T4	85 - 135 m ²	105 m ²	1142 - 1588 €	1 327 €

La Baule – Zone A
Loyer Pinel 13,56 €
(avant 1/10/23 10,93 €)

[Lien : Grille locative](#)



Charges prévisionnelles



PREVISIONNEL V2 du 16/11/2023

Charges Communes Générales	
Eau Froide	8 000,00 €
Electricité	700,00 €
CE Nettoyage	500,00 €
CE Assainissement	500,00 €
CE Espaces-verts et toiture végétalisée	5 500,00 €
Honoraires syndic 150 € HT/LOT	5 760,00 €
Assurance	2 500,00 €
Entretiens divers R	250,00 €
Entretiens divers NR	250,00 €
Frais bancaires	100,00 €
Frais postaux	500,00 €
Charges Bâtiment A	
Electricité	400,00 €
CE couverture et réseaux EP	250,00 €
CE nettoyage	3 200,00 €
CE Répurgation	
CE entretiens divers R	250,00 €
CE entretien divers NR	250,00 €
CE sécurité incendie	250,00 €
Charges Bâtiment B	
Electricité	400,00 €
CE couverture et réseaux EP	250,00 €
CE nettoyage	3 200,00 €
CE Répurgation	
CE entretiens divers R	250,00 €
CE entretiens divers NR	250,00 €
CE sécurité incendie	250,00 €

Charges Bâtiment C	
Electricité	400,00 €
CE couverture et réseaux EP	250,00 €
CE nettoyage	3 200,00 €
CE Répurgation	
CE entretiens divers R	250,00 €
CE entretiens divers NR	250,00 €
CE sécurité incendie	250,00 €
Charges communes spéciales d'Ascenseur A	
CE Ascenseur + GSM	1 200,00 €
CE nettoyage	
Charges communes spéciales d'Ascenseur B	
CE Ascenseur + GSM	1 200,00 €
CE nettoyage	
Charges communes spéciales de Circulation Sous-Sol	
Electricité	800,00 €
CE nettoyage	1000
CE portail	500,00 €
CE pompes de relevage	500,00 €
Pose matériel de sécurité incendie	1 000,00 €
CE sécurité incendie	500,00 €
CE entretiens divers R	250,00 €
CE entretiens divers NR	250,00 €
TOTAL GENERAL	45 560,00 €



Grille de prix de vente



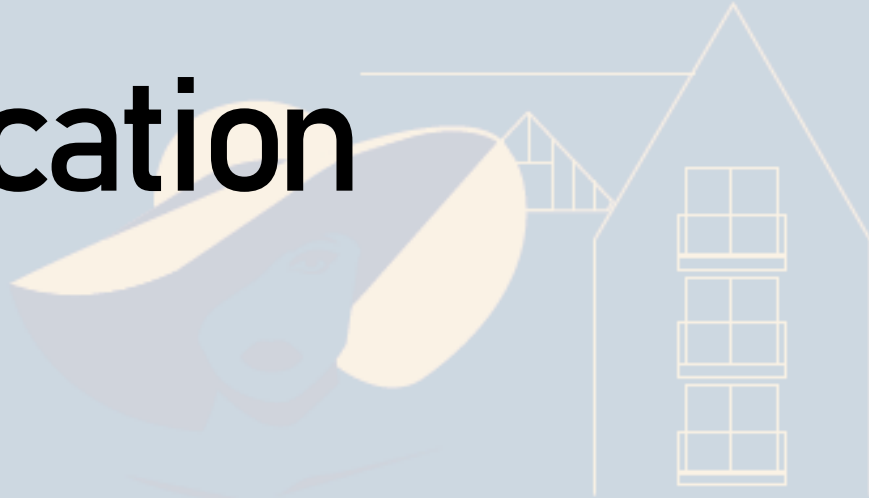
	Fourchette surface	Fourchette prix TTC avec stat	Prix moyen €/m ² TTC avec stat
T1b	32 m ²	260 - 270 €	8 373 €/m ²
T2	45-55 m ²	390 - 445 €	8783 €/m ²
T3	67-90 m ²	590 - 850 €	8974 €/m ²
T3d	86-90 m ²	740 - 795 €	8707 €/m ²
T4	85-135 m ²	800 - 1 300 €	9 777 €/m ²

[Lien : Grille de prix](#)

Prix programme global TTC
8 973 €/m² stat inclus

Communication

Villa Constance

A stylized background illustration in light yellow and blue. It features a villa with a gabled roof and a staircase on the right, and a boat with a blue sail on the left. Below the villa, there are three horizontal lines: a thick yellow one, a thin white one, and another thick yellow one.



Support de vente - PLV

Ms sur le terrain avant l'été





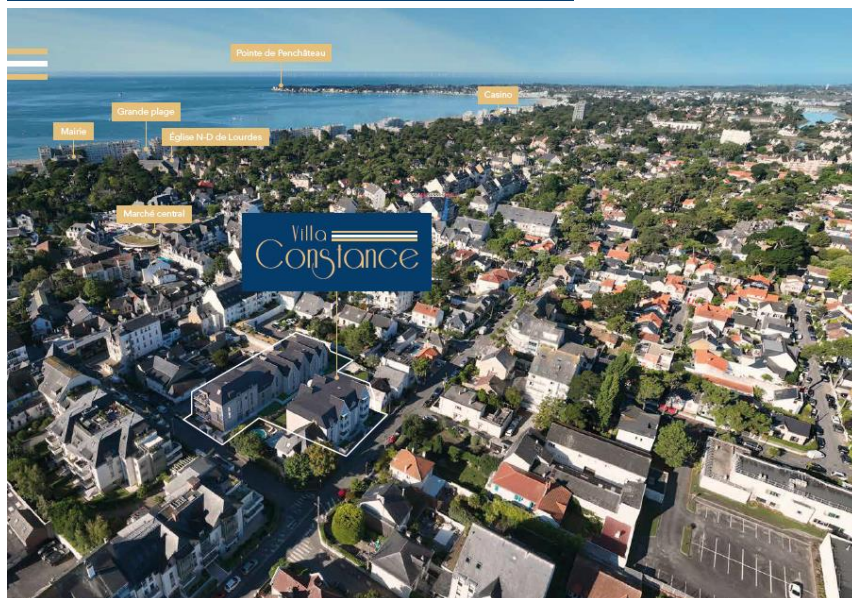
Plaquette



À toute heure, le bien-être s'exprime avec ÉLÉGANCE.

Bienvenue dans l'univers enchanteur de La Baule, une destination emblématique riche sur les chapeaux de la Côte Atlantique. Réputée pour sa beauté intemporelle et son charme éternel, La Baule incarne l'élégance et le raffinement à la Française. Cette station balnéaire prestigieuse offre bien plus qu'un simple lieu de villégiature : elle promet un style de vie à part entière, alliant art de vivre et commodités d'habitués. À toute heure de la journée, la bien-être s'exprime avec élégance.

Cela se voit dans les galops matinaux des chevaux, sur les terrasses des restaurants de plage, à la thalasso ou en soirée au casino. Cela se savoure également au marché de la Baule ou sous les halles du Porc'hé. À pied ou à vélo, émerveillés devant les splendides villas bauloises. Contraire pour la richesse de son patrimoine naturel, incrusté soigneusement par sa forêt de pins de 700 hectares, cette ville est le terrain de jeu idéal pour toute la famille.



Là où il fait bon VIVRE !

Située à l'angle de l'avenue des Ordinaires et de l'avenue Jouffroy, la résidence **Villa Constance** prend place à **proximité immédiate du centre-ville** de La Baule-Escoublac. Cette dernière jouit toutefois d'un environnement calme et reposant, propice à la détente. À quelques encablures de là, les rues commerçantes et les commodités sont accessibles facilement à pied.

Des lignes de bus à deux pas de la résidence vous permettent de rejoindre tous les points d'intérêts de la ville. Toute l'année, le centre-ville et le remblai sont les zones incontournables pour boire un verre, faire du shopping ou tout simplement flâner au rythme des vagues. **À seulement 10 minutes de la plage**, vous pourrez profiter des bienfaits de la mer et des balades les pieds dans l'eau au coucher du soleil.

Près de la place de la Victoire, **le marché est un rendez-vous hebdomadaire** important tant pour les habitants que pour les estivants. De nombreux exposants s'y retrouvent pour vous proposer leurs produits locaux.





Plaquette



Dans le respect de l'architecture BAULOISE

Le goût du beau s'exprime dans une **architecture épurée et empreinte de l'identité bauloise**. Façades claires, volumes généreux et géométriques, matériaux de qualité, ouvertures sur la nature... Villa Constance incarne l'élégance.



Le luxe de tout faire À PIED...

La résidence **Villa Constance**, idéalement située dans le centre de la Baule, vous permet de profiter pleinement des commodités aux alentours.

Cet **emplacement privilégié** vous donne également la possibilité de vivre au **cœur du dynamisme baulois** grâce à la multitude d'activités qui s'offrent à vous : nautisme, golf, thalassothérapie, mer, salines...

- À 10 minutes de la plage
- À 3 minutes du marché
- À 5 minutes de la gare

Plus de 250 kilomètres d'itinéraires cyclables !

De Pornichet au Croisic, en passant par Guérande, des itinéraires cyclables de qualité et sécurisés relient les communes du Cap Atlantique. (Plan 2019-2021)

À 1h de NANTES À 3h15 de TGV de PARIS (direct)





Plaquette



CONFORT & BIEN-ÊTRE

La résidence vous propose divers aménagements afin de vous sentir à votre aise dans votre espace de vie et d'embellir votre quotidien. Villa Constance vous offre un confort à l'intérieur comme à l'extérieur.

in...

- Parquet contrecollé dans les pièces de vie
- Faïence toute hauteur dans les salles de bains
- Meuble de salle de bains de fabrication française sur-mesure
- Menuiseries extérieures aluminium haut de gamme
- Domotique

& out !

- Hall d'entrée de standing
- Accès sécurisés
- Espaces extérieurs aménagés et paysagers
- Terrasses et balcons prêts à vivre
- Local vélos

Des logements DURABLES & RESPONSABLES

L'impact environnemental est au cœur des préoccupations du Groupe Giboire. Nous avons la volonté de maîtriser nos émissions de carbone en développant des projets énergétiquement performants et en choisissant des matériaux durables.

Nos projets intègrent la protection de la biodiversité des zones dans lesquelles ils s'implantent et contribuent à la préservation des sols et à l'optimisation de la gestion de l'eau. Nous sommes conscients de l'épuisement des

ressources, c'est pourquoi l'économie circulaire est un levier essentiel de notre engagement éco-responsable. Anticiper la fin de vie des bâtiments, systématiser les démarches de réemploi in et ex-situ et gérer les déchets, choisir des partenaires locaux font partie des bonnes pratiques que nous mettons en œuvre.

Le Groupe Giboire affirme une volonté systématique de construire tous ses projets et de développer tous ses services de façon éco-responsable.





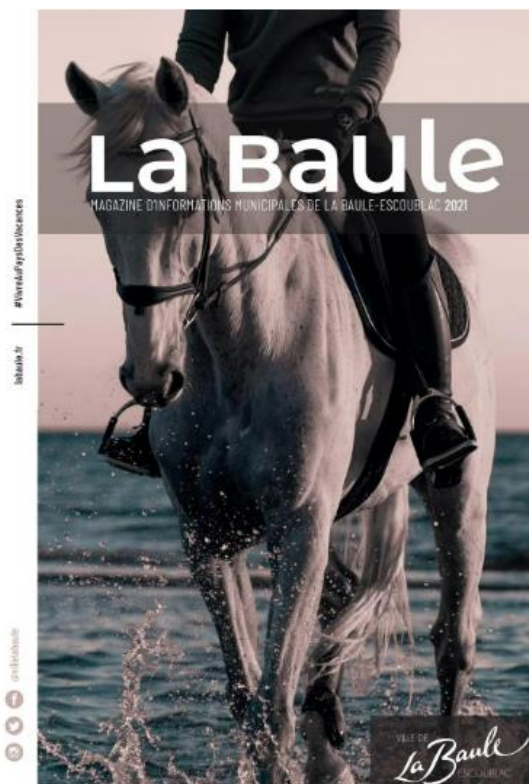
Plan média

Presse locale

Ouest-France – locales 24, 29/11, 1 et 6/12

La Baule + – 4ème de couv décembre

Magazine municipal La Baule ville 4ème de couv





Plan média

Affichage urbain

Du 29/11 au 6/12 : 14 faces La Baule

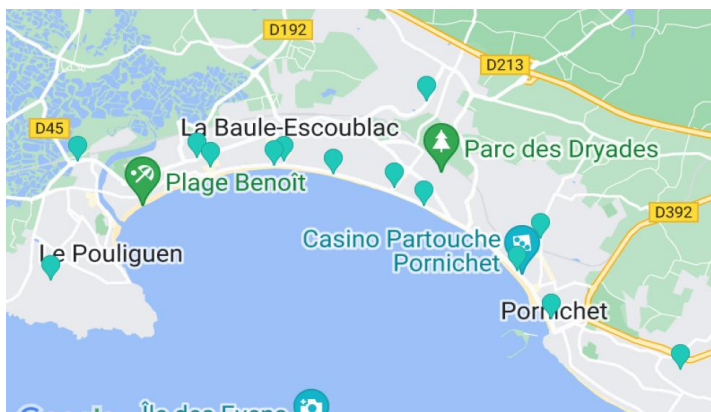
Avril : 14 faces La Baule

Street marketing

25/11, 2/12, 9/12 et 16/12 de 10h à 13h et de 14h à 18h :
Bisiklet remblais La Baule

Digital

Emailing envoyé à notre base le 27/11





Bonnes ventes à tous !!

24/11/2023

Lancement commercial - Villa Constance La Baule-Escoublac

