

# LES JARDINS DE BEUNON

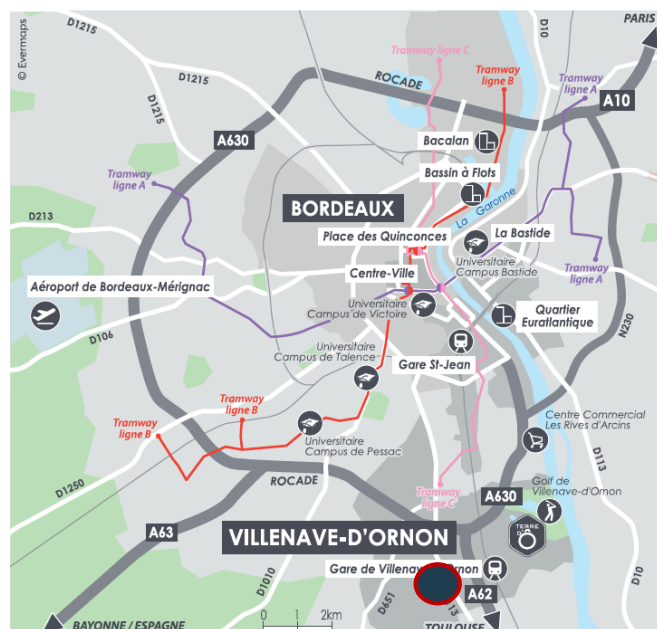
NUE-PROPRIÉTÉ  
IMMOBILIER NEUF

VILLENAVE D'ORNON (33)

OBJECTIF :  REVENUS COMPLÉMENTAIRES À TERME

## Villeneuve d'Ornon – A 15 min du centre de Bordeaux

Chemin du Passage de la Côte - 33140 Villeneuve d'Ornon



### Accès



A 7 km de Bordeaux via le Cours de la Somme et la Route de Toulouse.



En bus : à 200 m de l'arrêt "Pagnol" de la liane 89 (Bègles - Courréjean).

A 900 m de l'arrêt "Pont de la Maye" de la ligne de bus 5 Sud (Villeneuve – Bordeaux centre Palais de Justice) et de la ligne de bus 15 (Villeneuve – Bordeaux Lac).



En tramway : à 1,5 km de l'arrêt "Vaclav Havel" Tram C (Bordeaux Lac - Villeneuve d'Ornon).



En train : à 2,5 km de la gare de Villeneuve d'Ornon.



Aéroport international de Bordeaux - Merignac à 16 km.

### Points-clés économiques

Membre de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue en janvier 2015 Bordeaux Métropole qui accueille aujourd'hui près de 750 000 habitants et 4 pôles de compétitivité représentant un total de 409 000 emplois.

Par son accès aisé à la rocade, Villeneuve bénéficie du dynamisme économique du centre d'affaires Bordeaux-Euratlantique. Une opération d'intérêt national : 25 000 nouveaux habitants et environ 30 000 emplois créés d'ici 20 ans, 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 74 000 m<sup>2</sup> de commerces.

Une ville économique avec des secteurs de pointe : Villeneuve d'Ornon est animée par 5 zones d'activités et une pépinière de plus de 100 entreprises sur 200 hectares.

Source : mairie de Villeneuve, Bordeaux Métropole et Bordeaux Euratlantique.

### Analyse immobilière et résidentielle

Sur la rive gauche de la Garonne, à 15 minutes du centre de Bordeaux, Villeneuve d'Ornon est une commune résidentielle recherchée.

A proximité du domaine universitaire de Talence-Pessac (65 000 étudiants) et du futur quartier d'affaires Euratlantique, Villeneuve d'Ornon profite de la dynamique de Bordeaux. Reconnue pour sa culture viticole, la ville compte une vingtaine de châteaux bénéficiant de la prestigieuse appellation Pessac-Leognan et abrite les organismes phares de la région en matières de recherche agricole comme l'Institut des Sciences de la vigne et du vin ou l'INRA.

Villeneuve d'Ornon séduit également par son cadre de vie; un environnement naturel comptant plus de 20% d'espaces verts et son emplacement privilégié à proximité de la rocade.

Perl.

## Environnement immédiat

- Dans un quartier résidentiel offrant un cadre de vie de qualité.
- A 5 min en voiture du Pont de la Maye, nouveau cœur de ville notamment via sa place centrale réaménagée et ses cinq îlots dédiés aux logements, aux commerces et aux bureaux.
- A 5 min en voiture de la zone commerciale des Rives d'Arcins.
- A 15 min en voiture du Bois de Thouars et du Parc René Canivenc.

## Le projet immobilier

- Un ensemble immobilier de 13 bâtiments : 138 logements au total.
- Une architecture contemporaine ouverte sur un agréable parc paysager aux multiples essences.
- Architecte : Archimed Architectes.
- RT2012.

## Sélection Perl

- 33 appartements du 2 au 4 pièces repartis sur 2 bâtiments.
- Tous les appartements sont prolongés par un balcon ou un jardin privatif.
- Opération en diffus (PCS).
- Rémunération du syndic à la charge du nu-propiétaire.



## Les intervenants

### Promoteur : ROGINE PROMOTION

- Spécialiste de la promotion immobilière de bâtiments résidentiels ou non résidentiels, l'achat et la vente de biens immobiliers propres, la création de lotissements sans viabilisation, à titre accessoire l'acquisition la gestion et la location de biens immobiliers et toutes autres activités annexes ou connexes.

### L'usufruitier-bailleur : MESOLIA HABITAT

- Créé en 1969, Mésolia Habitat est une ESH dont le patrimoine est aujourd'hui composé de plus de 8 000 logements locatifs dans plus de quarante communes en Gironde.
- Melia produit des opérations diversifiées et propose au travers de ses qualités d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire une solution habitat adaptée aux attentes des collectivités locales et des habitants.
- Chiffres clés 2018 : CA : 116 M€, 21 232 logements gérés, 750 logements neufs livrés, 2 900 logements dans le cycle de production.

### Notaire : Maître Pascal VERGEZ

- Ordre du dépôt de garantie : SCP BIAIS & VERGEZ-PASCAL.
- Montant du dépôt de garantie: 2,5 % du montant de l'acquisition en nue-propiété.

## Éléments financiers

Durée du démembrement	15 ans
Valeur économique de la nue-propriété	62,5 %
Valeur économique de l'usufruit	37,5 %

Soit le montant total des loyers nets qui auraient été générés sur la durée d'usufruit et tenant compte des critères suivants :

Valeur locative (m <sup>2</sup> /mois)	12,9 €	Rendement brut de <b>3,54%</b> Soit 12,9 € x 12 mois / <b>4 372 €</b> (prix moyen PP Parking inclus)
Taux d'occupation	100%	
Charges, travaux et taxes	23%	
Indexation des loyers et charges	1,50%	
Actualisation	2,5%	

	Pleine-propriété	Nue-propriété
<b>Prix moyens m<sup>2</sup> hors parking</b>		
Prix moyen pondéré / m <sup>2</sup> , hors parking	3 549 €	2 219 €
Prix moyen habitable / m <sup>2</sup> , hors parking	3 900 €	2 438 €
<b>Prix des parkings</b>		
Parking sous- sol simple	15 000 €	9 375 €
Parking sous-sol commandé	23 000 €	14 375 €
<b>Budget moyen / typologie (parking compris)</b>		
12/ 2 pièces de 45 à 55 m <sup>2</sup>	De 192 à 270 K€	De 120 à 169 K€
15/ 3 pièces de 65 m <sup>2</sup>	De 269 à 305 K€	De 168 à 191 K€
6/ 4 pièces de 79 m <sup>2</sup>	De 291 à 345 K€	De 182 à 216 K€

## Calendrier prévisionnel

### Immeuble en cours de construction

- Signature des actes notariés : **4<sup>ème</sup> trimestre 2020**
- Livraison et début de la période d'usufruit : **1<sup>er</sup> trimestre 2022**

### IMPORTANT

- PC purgé
- PCM obtenu
- Agrément obtenu



Carte de marché



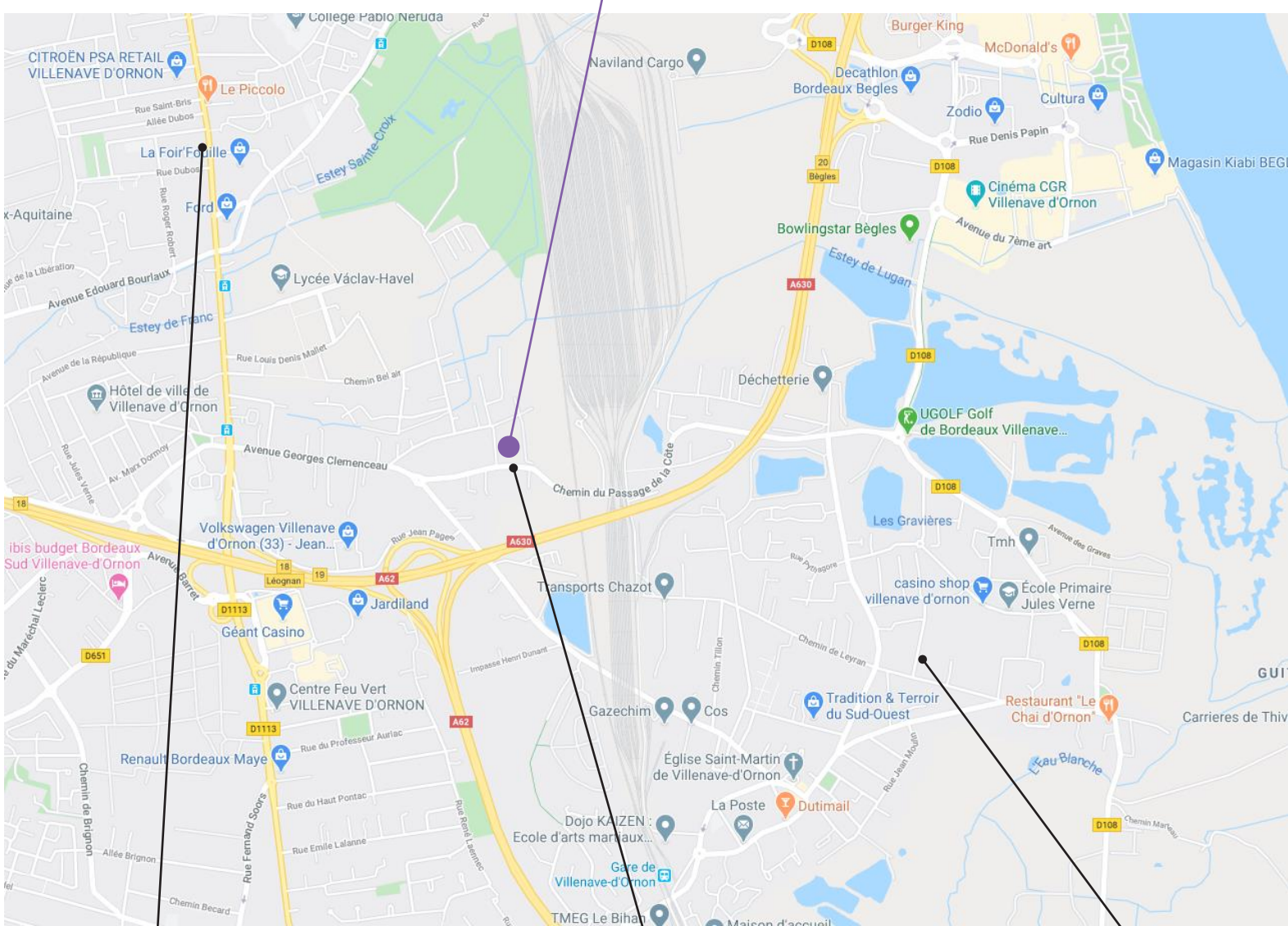
# Les Jardins de Beunon

ROGINE promotion PERL

**Perl**

3 900 €/m<sup>2</sup>

Livraison 1T 2022



« Novellia »  
 LP PROMOTION  
 Stock actuel : 3 / 42 au total  
 Prix moyen stock initial :  
**3 985 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Prix moyen stock actuel :  
**3 940 €/m<sup>2</sup> HP** (1 T2, 2 T3)  
 Livr. 2T 2021

« 6<sup>ème</sup> Sens » (Tr. 1 et 1 bis)  
 VINCI  
 Stock actuel : 31 / 60 au total  
 Prix moyen stock initial :  
**3 995 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Prix moyen stock actuel :  
**3 950 €/m<sup>2</sup> HP** (19 T2, 5 T3, 7 T4)  
 Livr. 2T 2022

« Vill'Garden 1 & 2 »  
 EDOUARD DENIS  
 Stock actuel : 7 / 55 au total  
 Prix moyen stock initial :  
**4 210 €/m<sup>2</sup> HP**  
 Prix moyen stock actuel :  
**4 185 €/m<sup>2</sup> HP** (1 T2, 5 T3, 1 T4)  
 Livr. 3T 2021 / 1T 2021

Sources : ADEQUATION / Sites promoteurs

115, rue Réaumur - 75002 Paris - 01 45 00 55 27 - [perlpatrimoine.com](http://perlpatrimoine.com)

Éléments non contractuels, communiqués à titre indicatif uniquement – 10/2020