

## Le quartier

Le quartier Saint-Michel en pleine mutation aujourd'hui, doit son nom à la Basilique éponyme, dédiée au « Prince des Archanges ». Son clocher, qui s'élève à 114 mètres du sol, offre un panorama à couper le souffle sur la ville.

À l'origine, ce quartier était habité par des marins, des marinières, des artisans et des commerçants, attachés au Port de la Lune, il porte en lui son histoire. Saint-Michel est aujourd'hui un des lieux les plus vivants et séduisants de la ville. Il souffle ici un vent artistique très recherché.

## Le programme

La situation du programme dans le centre-ville est exceptionnelle, à équidistance de la place de la bourse et de la Gare TGV. L'immeuble en R+4 se dressera face à la Basilique Saint-Michel et à 50 mètres des quais de la Garonne.

Le programme répond aux normes RT2012 et dispose de prestations de standing : vidéophonie intratone, volets persiennes, parquet, menuiserie en aluminium...



Tram Arrêt Saint-Michel ligne C à 40 mètres

- 3 stations de la Gare TGV
- 2 stations de la Place de la Bourse



Gare TGV reliant Paris en 2h04 depuis juillet 2017

- 10 minutes à pied
- 8 minutes en Tram



Aéroport international de Bordeaux-Mérignac à 19km



## La ville

Bordeaux arrive en tête des destinations les plus attractives de France. Elle a donné son nom à des crus comptant parmi les plus prestigieux de notre patrimoine. Près de la moitié de la cité est classée au Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 2007.

7<sup>ème</sup> métropole si l'on englobe son agglomération, capitale de l'Aquitaine, Bordeaux a pris un véritable envol ces dernières années. Elle a su préserver la richesse de son passé et mettre en valeur son patrimoine exceptionnel en l'inscrivant dans la modernité.

Bordeaux s'inscrit parmi les villes les plus dynamiques de l'hexagone avec près de 25 000 entreprises. 4 500 entreprises y sont créées chaque année faisant de Bordeaux une métropole d'entrepreneurs. Représentant un bassin de plus de 293 000 emplois, Bordeaux est également la 2<sup>ème</sup> ville française en termes d'intentions d'embauches.

La cité girondine est également la 6<sup>ème</sup> ville étudiante de France avec plus de 87 000 étudiants. La ville compte 2 universités, 2 instituts universitaires de technologie, 12 écoles d'ingénieurs et 28 écoles supérieures proposant ainsi un large éventail de formations de qualité.

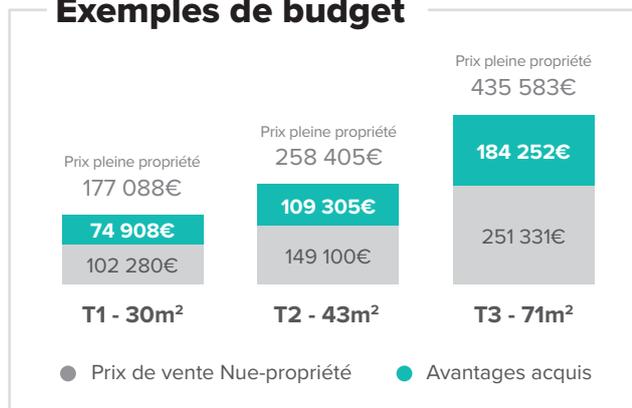
## Indicateurs Financiers

Durée du démembrement	16 ans
Décote	42.3%
Prix moyen Pleine Propriété	6 094€
Prix moyen Nue-Propriété	3 493€
Rentabilité liée à la décote	3,50%

## Programme immobilier

Livraison	T2 2019
Nombre de lots	7 lots en démembrement sur un total de 22 lots
Typologies	du T1 au T3
Budget Nue-Propriété	de 102 180€ à 251 332€
Permis de construire	purgé

## Exemples de budget



## Les intervenants



**Promoteur :** Idéal Groupe

Créée en 2011 par Edouard Myon et Pierre Vital, Idéal Groupe axe son développement sur la région de Bordeaux, la côte Basque et Paris Ile-de-France.

Les activités du groupe sont la promotion immobilière et l'administration de biens.

Idéal Groupe a réalisé en 2016 plus de 500 lots.



**Bailleur :** Coligny, Groupe SNI (Caisse des Dépôts)

Créé en 1948, Coligny est l'un des acteurs incontournables du logement social en Aquitaine. Avec un parc de près de 6 000 logements autour des trois principales agglomérations d'Aquitaine : Bordeaux, Pau et Bayonne.

Coligny est l'une des 13 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) qui composent le pôle logement social du groupe SNI, 1<sup>er</sup> bailleur de France et filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts.

## Les points forts

- 🏠 Emplacement premium
- 🏠 Attractivité de la ville : prix de l'immobilier en hausse de 11% sur 1 an
- 🏠 Fiscalité optimisée
- 🏠 Investissement sans contrainte :
  - Aucune gestion locative
  - Aucune charge financière
- 🏠 Bailleur social de 1<sup>er</sup> plan



01 56 62 00 55  
40, rue de Courcelles  
75008 Paris