

# *Les Villas de Penthièvre*



# Les Villas de Penhière



# *Les Villas de Penthivière*

## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques
- . Le Promoteur

### **B . LE SITE**

- . Plan d'accès
- . Le Bassin d'Arcachon
- . La ville: GUJAN-MESTRAS
- . Chiffres clés
- . Les Activités

### **C . LA RESIDENCE**

- . Plan de localisation
- . Plan de masse
- . Présentation résidence

### **D . LES FORMULES D'ACQUISITIONS**

- . Les différentes formules.

### **E . LA GESTION**

- . Les garanties locatives

### **F . LES PLANS**

**A.**

# **PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

*Les Villas de Penthèvre*



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage :**

**SNC KAUFMAN & BOARD**

**Notaires :**

**Maître SAN MARTIN  
20, cours du Maréchal Foch  
33000 BORDEAUX**

**Gestionnaire :**

**ELYADE  
Parc d'activités du Cassé II  
29, rue Jean Monnet  
31240 ST JEAN**

**Commercialisateur :**

**SELECTYS  
3 bis Avenue Foch  
05000 GAP  
☎ 04 92 565 765  
[www.selectys.com](http://www.selectys.com)**



## LA RESIDENCE

- Adresse:** Résidence Penthivère  
Allée Raphaël - Allée Jaféine  
33740 GUJAN-MESTRAS
- Permis de construire :** PC 0331995T1233      Obtenu le 03/02/2006  
Permis Purgé
- Nombre de logements :** 149 Logements  
Dont 101 Appartements et 48 Villas
- Passages des actes:** Avril 2008
- Date de début des travaux :** Janvier 2007
- Date de livraison prévisionnelle :** 3eme Trimestre 2008



## LA RESERVATION

- Responsables des disponibilités :** Karine SAUNIER, Ludivine ANDRE, Valérie ARICO  
☎ 04 92 565 765
- Dépôt de garantie :** 5 % du prix de vente TTC par chèque établi à  
l'ordre de « Maître SAN MARTIN »
- Rentabilité :** jusqu'à 3,93%
- Appel de fond prévisionnel:**
- 5 % à la réservation
  - 30 % Fondations achevées
  - 25 % Plancher bas 1er étage
  - 10 % Mise hors d'eau
  - 15% Mise hors d'air
  - 5% Cloisonnement intérieur
  - 5% Achèvement des travaux
  - 5% Livraison



## SITES INTERNET

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.ville-gujanmestras.fr](http://www.ville-gujanmestras.fr)

## **LES ETAPES CHRONOLOGIQUES**

**Lancement de la Commercialisation : Avril 2008**

**Montage Dossier Financier => Avril / Mai 2008**

**Offre Prêt => Mai / Juin 2008**

**Signature Notaire => Mai / Juin 2008**

**Livraison => 3ème Trimestre 2008**

## LE PROMOTEUR



*Une signature de renom :*

KAUFMAN  BROAD

Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis plus de 38 ans, il a construit près de 57 000 appartements et maisons individuelles en village et 475 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte de tiers.

À tous ceux qui choisissent de vivre en ville, Kaufman & Broad propose une conception unique d'appartements qui s'inspire des grands principes architecturaux qui ont fait son renom. Pour les clients citadins, la notion d'adresse est essentielle dans la décision d'achat. La conception des plans, l'aménagement des volumes et la qualité des prestations contribuent ensuite à la réalisation de lieux de vie harmonieux et fonctionnels.

Kaufman & Broad crée des appartements qui allient de façon exceptionnelle charme et fonctionnalité. À l'intérieur de chacun d'entre eux, tout a été pensé pour assurer confort et qualité de vie. Les parties communes participent à la signature de nos réalisations et nous y attachons un soin particulier : matériaux nobles, éclairages harmonieux...

**B.**

## **LE SITE**

**« Principauté du plaisir de vivre, situé entre les nobles vignobles de Bordeaux et l'imposante forêt des Landes, le bassin d'Arcachon est considéré comme le jardin d'Eden de l'Aquitaine. »**

# Plan d'accès



*En Voiture, au départ de :*

**Bordeaux : 55 km**

**Paris: 650 km**



*En Avion :*

**Aéroport international de Mérignac**

**45 mn**



*En Train :*

**45 mn de Bordeaux (TGV)**

**15 mn de la gare d'Arcachon (TGV)**

*Temps :*

**45 mn de Bordeaux**

# Le Bassin D'Arcachon



Le bassin d'Arcachon est une étendue d'eau salée située dans les Landes de Gascogne en Gironde, entre les villes de La teste-de-Buch au sud, Lège-Cap-Ferret au nord et l'océan Atlantique à l'ouest. La côte d'Argent qui s'étend de l'Adour à l'estuaire de la Gironde est constituée par un cordon dunaire de 200km, interrompu uniquement par le bassin d'Arcachon. A la différence des grands lacs landais, il est largement ouvert sur l'Océan Atlantique par l'intermédiaire des « passes » et constitue une véritable petite mer intérieure de 155 km<sup>2</sup> à marée haute et de 40 km<sup>2</sup> à marée basse. On y pratique l'ostréiculture, la pêche et la navigation de plaisance.

La nature y est restée protégée, prodigue, somptueuse. La mer s'y confond avec le ciel; les plages les plus belles d'Europe et les dunes de sable fin s'y étendent à l'infini; et des huîtres savoureuses y sont élevées dans des eaux d'excellente qualité.

Il est un monde à lui tout seul. Les « cabanes tchanquées » balisent de leur élégance les flancs de l'Île aux Oiseaux. Au petit matin, les vols de cygnes sauvages traversent le ciel pourpre. Pourtant à quelques mètres d'ici, au pied de la Dune du Pyla, l'océan vous offre ses vagues vivifiantes et taquines.



A la sortie du Bassin, face à la dune du Pyla, le banc d'Arguin et le banc de Toulinguet, désert de sable blanc constituent un merveilleux coin de paradis. Endroit de prédilection des plaisanciers qui mouillent leurs bateaux dans de petites criques sablonneuses. Mais ce site accueille aussi de nombreux oiseaux, marins, migrateurs qui viennent nidifier. C'est pour protéger leur reproduction que le banc d'Arguin a été classé en 1972 réserve naturelle.

# Plan du Bassin D'Arcachon



# Gujan-Mestras



Gujan-Mestras est un ravissant village sur le Bassin d'Arcachon où se mélangent les couleurs des élégants voiliers et des pinasses, connu pour ses 7 ports authentiques. Vous découvrirez les charmes cachés de cette région, qui a su allier tradition maritime, économie et tourisme.

Capitale française de l'Ostréiculture, la ville est un modèle de cité moderne, qui concilie admirablement un développement économique et touristique nécessaire et la préservation d'une authentique tradition marine, avec ses chantiers navals et ses industries artisanales.

Une ville à la campagne, une ville maritime sous les pins, une ville privilégiée et qui entend le rester.

Gujan réunit des activités qui créent de l'emploi, des disponibilités foncières qui permettent l'accueil de nouvelles structures, et un patrimoine architectural de grande qualité. L'engouement pour la cité balnéaire accélère le développement de l'urbanisation du Bassin. Sa proximité avec Bordeaux, grand pôle économique, liée à un accroissement démographique notable, sont favorables à son développement. En effet, le nombre de logements a considérablement augmenté ses dernières années.



Vous y apprécierez également sa beauté sauvage et authentique. Vous y rencontrerez les célèbres cabanes d'ostréiculteurs, organisées en véritables petits villages, avec leurs toitures aux pentes égales recouvertes de tuiles et le ton sombre ou gris perlé du bois patiné. En s'approchant des constructions, quelques notes fantaisistes comme des éclats de blanc, de jaune ou de rouge attirent l'œil. Autrefois, selon la tradition, lorsque l'ostréiculteur repeignait son bateau, il laissait une marque colorée sur la cabane.

Enfin, Gujan, c'est la joie de vivre toute l'année! Mais plus précisément au mois d'août lorsque la ville s'ébranle dans ses préparatifs pour 5 jours de la « Fête de l'huître »: orchestres, bandas, stands de dégustation... Elle accueille plus de 155 000 visiteurs par an. Vous y vivrez un moment d'euphorie inoubliable.



# Chiffres clés

## Le tourisme:

Le tourisme est une ressource économique importante en Aquitaine, la plaçant ainsi au 5ème rang des régions françaises. Le nombre d'emplois liés à l'activité touristique est estimé à 5.8 % de la population active, ce qui place la région au 4ème rang national. (Après le Languedoc Roussillon, la région Rhône Alpes et la PACA).

L'Aquitaine accueille en moyenne 6 millions de touristes par an, dont un million d'étrangers.

L'essentiel des visiteurs viennent de mai à septembre. Ces cinq mois connaissent une très forte fréquentation touristique avec 72% des nuitées de l'année, juillet et août représentant à eux deux 51% de la fréquentation.

### D'abord des touristes français

Sur 10 nuitées effectuées en Aquitaine, 8 sont le fait de visiteurs français. 2 viennent d'Ile de France, 2 de Midi-Pyrénées, 2 d'Aquitaine -un des avantages d'habiter une vaste région est qu'on peut s'y promener comme en vacances ! 2 d'autres régions de France et les deux restants viennent de l'étranger.

### Et également des touristes étrangers

22% des nuitées sont réalisées par les visiteurs étrangers : le Royaume Uni (25%), puis les Pays Bas (21%), l'Allemagne (17%), la Belgique-Luxembourg (10,7%) et enfin l'Espagne (10,6%).

### Les raisons de l'attraction

L'Aquitaine est d'abord associée à la mer. L'océan est en effet le premier facteur d'attraction, cité dans 44% des réponses. Viennent ensuite le climat avec 32%, puis on y vient pour « se reposer » 31%, et enfin « découvrir une ville » pour 24% des vacanciers.



# Chiffres clés

## L'emploi :

<u>Revenus</u>	Gujan-Mestras	Arcachon	Moyenne Nationale
Revenus moyens par ménage	16 879 € / an	18 794 € / an	15 027 € / an

<u>Emploi</u>	Gujan-Mestras	Arcachon	Moyenne Nationale
Population active totale	6 495	3 900	26 456 813
Taux d'activité entre 20 et 59 ans	80%	81%	82,2%
Actifs	43,4%	34%	45,2%
Retraités	23%	38,6%	18,2%
Jeunes scolarisés	22%	13,7%	25%
Autres personnes sans activité	11,6%	13,6%	11,6%
Agriculteurs	2,7%	0,3%	2,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	8,9%	13,4%	6,4%
Cadres, professions intellectuelles	10,7%	14,8%	12,1%
Professions intermédiaires	22,1%	20,2%	22,1%
Employés	35,2%	35,8%	29,9%
Ouvriers	20,4%	15,5%	27,1%

## Les principales entreprises dynamiques de la Région :

Principales entreprises de Bordeaux	Chiffre d'Affaires
GROUPE FAYAT	996 M €
PRODIS	465 M €
GROUPE SUD-OUEST	280 M €
MARIE BRIZARD & ROGER INTERNAT.	260 M €
DV CONSTRUCTION	168 M €
GAZ DE BORDEAUX	149 M €
L' APPEL MEDICAL	130 M €

## Les Infrastructures :

	Gujan-Mestras	Arcachon
Ecoles primaires et maternelles	14	14
Collèges	4	4
Lycées	3	3
Établissements adaptés	4	4
Lycées Professionnels	3	3
Ecoles de commerce	1	1
Universités	1	1

# Chiffres clés

## L'Immobilier:

Logement	Arcachon	Gujan-Mestras	Moyenne nationale
Nombre total de logements	15 284	8 036	28 702 012
Résidences principales	39,5%	76,2%	83%
Résidences secondaires	56,8%	20,9%	10,1%
Logements vacants	3,6%	2,9%	8%
Maisons individuelles	49,4%	93,6%	56,8%
Appartements	47,7%	4,3%	40,4%
Autres types de logements	2,9%	2,2%	2,8%
Propriétaires	54,8%	67,6%	55,3%
Locataires	38,1%	27,6%	39,8%
Personnes logées gratuitement	7,1%	4,8%	4,9%

## Prix moyen du neuf (au 30-10-2007)

Secteur	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Bordeaux	2 900€/m <sup>2</sup>	3 030€/m <sup>2</sup>	3 070€/m <sup>2</sup>
Arcachon	5 000€/m <sup>2</sup>	De 4 160€ à 4 910€/m <sup>2</sup>	NC
Gujan-Mestras	3 000€/m <sup>2</sup>	NC	NC

## Prix moyen de l'ancien (au 30-10-2007)

Secteur	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Bordeaux	2 620€/m <sup>2</sup>	2 370€/m <sup>2</sup>	2 080€/m <sup>2</sup>	2 080€/m <sup>2</sup>
Arcachon	De 3 470€ à 5 000€/m <sup>2</sup>	De 3 450€ à 5 370€ m <sup>2</sup>	NC	NC

# Les activités



**Gujan-mestras offre de nombreuses activités tout au long de l'année à la fois culturelles, et ludiques.**

## Des activités nautiques :

- Baignade sur les plages du Bassin d'Arcachon et de l'Océan, Pêche en eau douce et en mer
- Sports nautiques et de glisse sous toutes leur forme sur tout le littoral atlantique ou sur les grands Lacs.

## La pratique du Golf :

Pratiquez ce sport tout au long de l'année sur les parcours de la Gironde :de quoi satisfaire les plus exigeants.

Dans le vignoble, de Biarritz à Bordeaux ou en bord de mer,

12 golfs girondins vous accueillent... Golfs de renommée internationale, ou esprit club, chacun trouvera le parcours qu'il recherche pour un moment de détente et de loisirs



## Des activités pédestres et cyclistes comme :

-la visite guidée du parc de la Cheneraie, la visite guidée du port de Larros, Balade en bateau, tout comme des randonnées pédestres et équestres

500 km de pistes en site propre, 435 km en piste cyclables en milieu urbain, 2000 km

de sentiers de randonnée balisée dont la plus part est ouverte au VTT  
La Gironde se place dans le peloton de tête des destinations vélo en France. Découvrez à votre rythme les richesses du plus grand département français.

Et découvrez la « Journée Rando-découverte » à vélo.



# Les activités



## Casino

Pour les amateurs, 2 casinos sont à votre disposition : avec roulette anglaise, Black-jack, machines à sous, ...

- Le casino du Lac de Magdeleine à Gujan-Mestras
- Casino d'Arcachon

## Loisirs ludiques :

- Le parc de loisirs du parc de La Hume
- Aqualand, kid parc, bouldrome, Maison de l'huître, activités pour les plus jeunes,

## Activités culturelles

Le bassin d'arcachon offre de nombreuses activités culturelles tout au long de l'année, dont vous trouverez le programme à l'office du tourisme, comme :

- Concert, festivals, Brocante, Compétition sportive, Exposition, conférence, ...

## La gastronomie et le vin

Sans oublier bien sûr un des attraits principal de la région : la gastronomie et les terres de vignobles.

La Gironde n'est pas moins une destination gastronomique de choix. Huîtres, produits de la mer, viande, volailles et gastronomie landaise, ...

**Le vignoble bordelais**, plus grand vignoble de vin du monde est un territoire complexe.

Avec 57 appellations, 8000 châteaux et 13000 viticulteurs, il est parfois difficile de s'y repérer.

Pour mieux connaître le monde du vin, optez pour des visites et dégustation sur la route des châteaux. Vous traverserez les vignes du Médoc et découvrirez quelques-uns des plus beaux châteaux de la région.

Vous pouvez aussi vous arrêter à Bordeaux, au musée des Vins. Caves voûtées, fûts de chêne et chais sont les témoins de la culture du vin en Gironde pour y découvrir, dans l'intimité du chai, l'écho subtil d'un vin à votre goût.



C.

# LA RESIDENCE



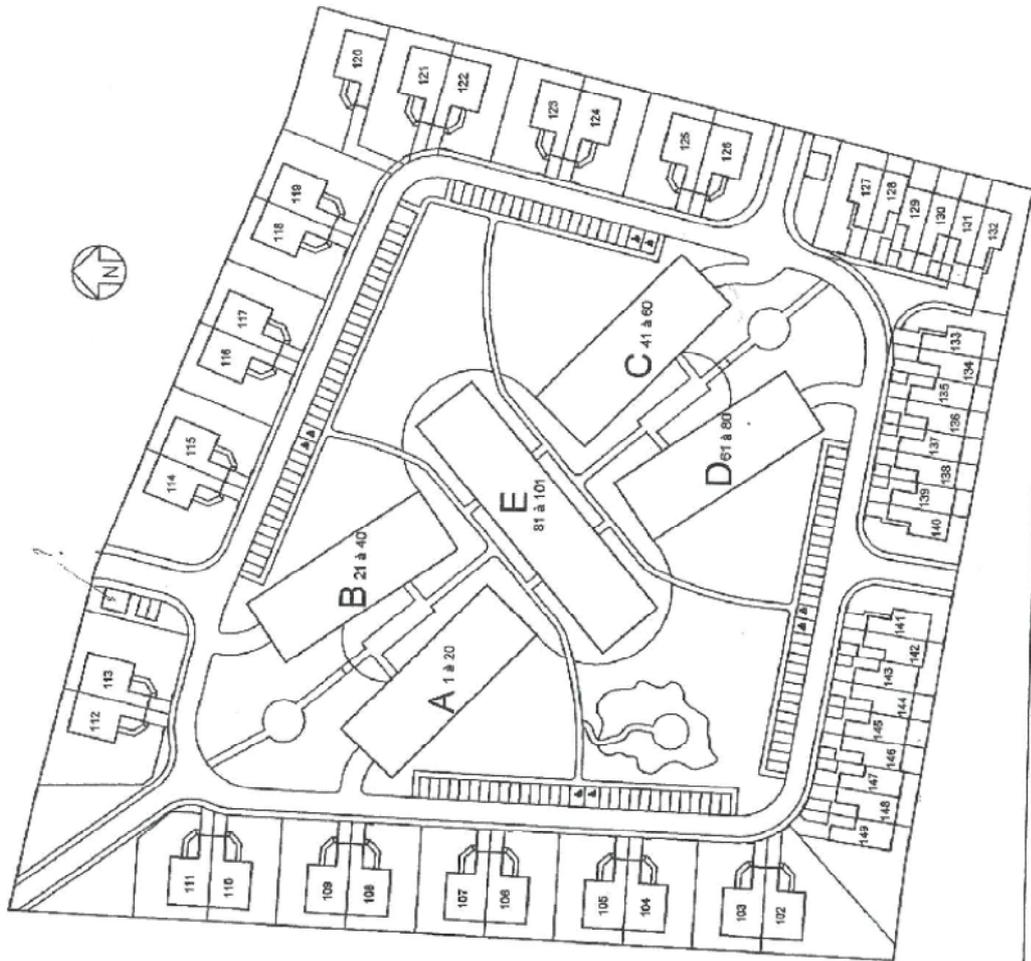


# Plan de Masse

**RESIDENCE PENTHIEVRE**  
Allée Raphaël, Allée Jafeine - GUJAN MESTRAS 33740

**KAUFMAN & BROAD**  
**MALARDEAU**

30 Allée de l'Empire - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.12.72.72 Fax. 05.56.12.72.70



29 Septembre 2005

document non contractuel

# Les Villas de Penthivière



## *Un emplacement privilégié :*

La résidence est au milieu de la pinède dans un des quartiers les plus agréables de Gujan-Mestras. Avec ses forêts de pins, sa réserve ornithologique du Teich, sa vallée de la Leyre et ses frondaisons, Gujan-Mestras offre d'inépuisables parcours de ballades et de détente.

Idéalement situé, vous profitez de la proximité de toutes les infrastructures utiles et d'un accès aisé sur le Bassin d'Arcachon.

### **A PROXIMITE**

- Gare
- Crèche, collège et Lycée
- Centre commercial
- Complexe sportif
- Mairie
- Ports

### **LES + LOCALISATION**

- A 8 km d'Arcachon et à 45 minutes de Bordeaux
- Le cadre unique et préservé du bassin d'Arcachon, considéré comme le jardin d'Eden de l'Aquitaine
- Une destination touristique cotée et attractive tout l'année
- Un des quartiers les plus agréables de Gujan-Mestras
- Une gare TGV à 10 km
- Un accès autoroutier aisé
- Un site boisé
- A proximité immédiate de la mer et des commerces

# Les Villas de Penthivière



## *L'architecture :*

Belle résidence à l'architecture conjuguant modernité et respect des traditions locales, composée de maisons et d'appartements du 2 au 4 pièces. Vous profiterez de balcons ombragés et terrasses isolées qui s'ouvriront sur des espaces de senteurs de pins. Le bois y est roi !

## *La résidence :*

Confort, élégance et modernité se marient pour créer un décor de vie chaleureux.

Les grandes fenêtres et les larges baies vitrées prolongées de jardins laissent pénétrer un maximum de lumière. Chaque maison bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. Les agencements soignés contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort.

Les villas de la résidence se fondent dans le décor. Les charpentes apparentes en bois, signent une architecture aux accents basques qui dessinent avec élégance la silhouette d'un petit village caché dans la forêt.

### **LES + PRODUITS**

- Différentes possibilités d'acquisition: **ROBIEN, BORLOO, LMP/LMNP**
- Architecture locale et authentique
- Prix compétitif pour le bassin d'Arcachon
- Des potentialités locatives renforcées par l'attraction touristique
- Des assurances locatives performantes
- Mixité propriétaires / occupants locataires et résidences secondaires

### **LES + PRESTATIONS**

- Prestations soignées
- Parquet dans toutes les chambres
- Volet électrique des séjours
- Jardins clôturés par des haies végétales

**D.**

**LES FORMULES  
D'ACQUISITIONS**

# Les différentes formules



## **Vous êtes Investisseur:**

- Achat en régime De Robien :  
Seuil de loyers maximum : 11.95 € m<sup>2</sup> /par mois (Zone B2)
- Achat en régime Borloo:  
Seuil de loyer maximum : 9.56 € m<sup>2</sup>/ par mois (Zone B2)  
Contraintes de ressources des locataires:

Composition du foyer locataire	Zone B2
Personne seule	28 867 €
Couple	42 392 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	50 750 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	61 419 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	72 087 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	81 314 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 9 235 €

- Achat en location meublée (Professionnelle ou non Professionnelle)



## **Vous souhaitez cumuler Rentabilité et Loisirs:**

- Achat en location meublée (Professionnelle ou non Professionnelle)



## **Vous voulez en profiter pleinement toute l'année:**

- Achat en résidence Principale
- Achat en résidence secondaire

**E.**

# **LA GESTION**

# Les Garanties Locatives

## UNE GESTION PERFORMANTE



Spécialiste de la gestion locative, Elyade vous assurera un service le plus complet possible dans la gestion de votre bien immobilier, avec des garanties en cas d'absence de location, d'impayés de loyers, de dégradations immobilières, et la protection juridique nécessaire pour tout éventuel litige lié au contrat de location.



Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés, charges taxes et contentieux	Durée Illimitée Maximum: 80 000 € TTC par sinistre et par lot 100 % du loyer charges et taxes	AUCUNE
Protection juridique	4 000 € TTC maximum	Seuil d'intervention 300€
Détériorations immobilières	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire	AUCUNE
Absence de locataire (1ère location)	6 mois de garanties 100% du loyer hors charges et taxes	1 mois
Absence de locataire Relocations	6 mois de garantie 100% du loyers hors charges et taxes	1 mois

**F.**

# **LES PLANS**

# Villas

