

**PRESENTATION
LANCEMENT MERIGNAC**

“MAGNOLIA”

CTI PROMOTION - CATELLA

CATELLA | Avril 2024



SOMMAIRE

- Présentation de CTI
- PRÉSENTATION DE LA VILLE DE MÉRIGNAC
- LA RÉSIDENCE MAGNOLIA EN DÉTAILS
- POSITIONNEMENT PRIX
- LE FONCTIONNEMENT COMMERCIAL



LE TOUT SUIVI D'UN COCKTAIL

PRÉSENTATION

CTI PROMOTION

Le GROUPE CTI est une foncière familiale Bordelaise avec un parc immobilier d'environ 300 000 m² de surfaces bâties. Le Groupe est présent depuis plus de 35 ans sur le territoire Aquitain et a acquis une solide expérience dans le secteur immobilier commercial et tertiaire avec comme activité principale l'investissement patrimonial dans l'immobilier professionnel.



Avec l'énergie d'une entreprise familiale à taille humaine, le groupe a décidé, début 2021, de créer CTI Promotion.

Aux côtés de ceux qui font la ville de demain, cette structure de promotion immobilière a vocation à réinventer les lieux de vie de demain.

Convaincu de la nécessité de co-concevoir la ville et ses usages, le groupe a pour ambition d'être moteur dans l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et sociétaux de demain.



MERIGNAC

10 chiffres clés

- 71.000 habitants (2ème commune de Gironde)
- 48.17 km²
- 60.000 emplois salariés
- 1 aéroport international
- 4 accès rocade
- 10.000 emplois industriels
- 3.300 établissements
- 5 filières économiques historiques et structurantes et plusieurs filières d'avenir
- 13.500 offres d'emploi publiées auprès Pôle Emploi chaque année et plus de 50.000 recrutements hors intérim
- 70 organismes de formation



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

PLUSIEURS GRANDS PROJETS STRUCTURANTS, PUBLICS ET PRIVÉS ACCOMPAGNERONT L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE DANS LES PROCHAINES ANNÉES :

01

**LE PROJET URBAIN
MARNE-SOLEIL**

02

**LA MUTATION DU CENTRE-
VILLE ET DU QUARTIER DE
LA GLACIÈRE À L'INTERFACE
AVEC BORDEAUX ET LES
BOULEVARDS**

03

**L'EXTENSION DE L'OIM
BORDEAUX AÉROPARC À
DEUX NOUVELLES ZONES
INTRA-ROCADE**

04

**L'OUVERTURE DE
NOUVELLES ZONES
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

05

**LES PROJETS "TARMAQ",
"CŒUR AÉROPARC" OU
ENCORE "EVERING"**

ACCES DU PROJET

ADRESSE DU PROJET : 367 AVENUE DE
VERDUN, 33 700 MERIGNAC



ACCES EN VOITURE :

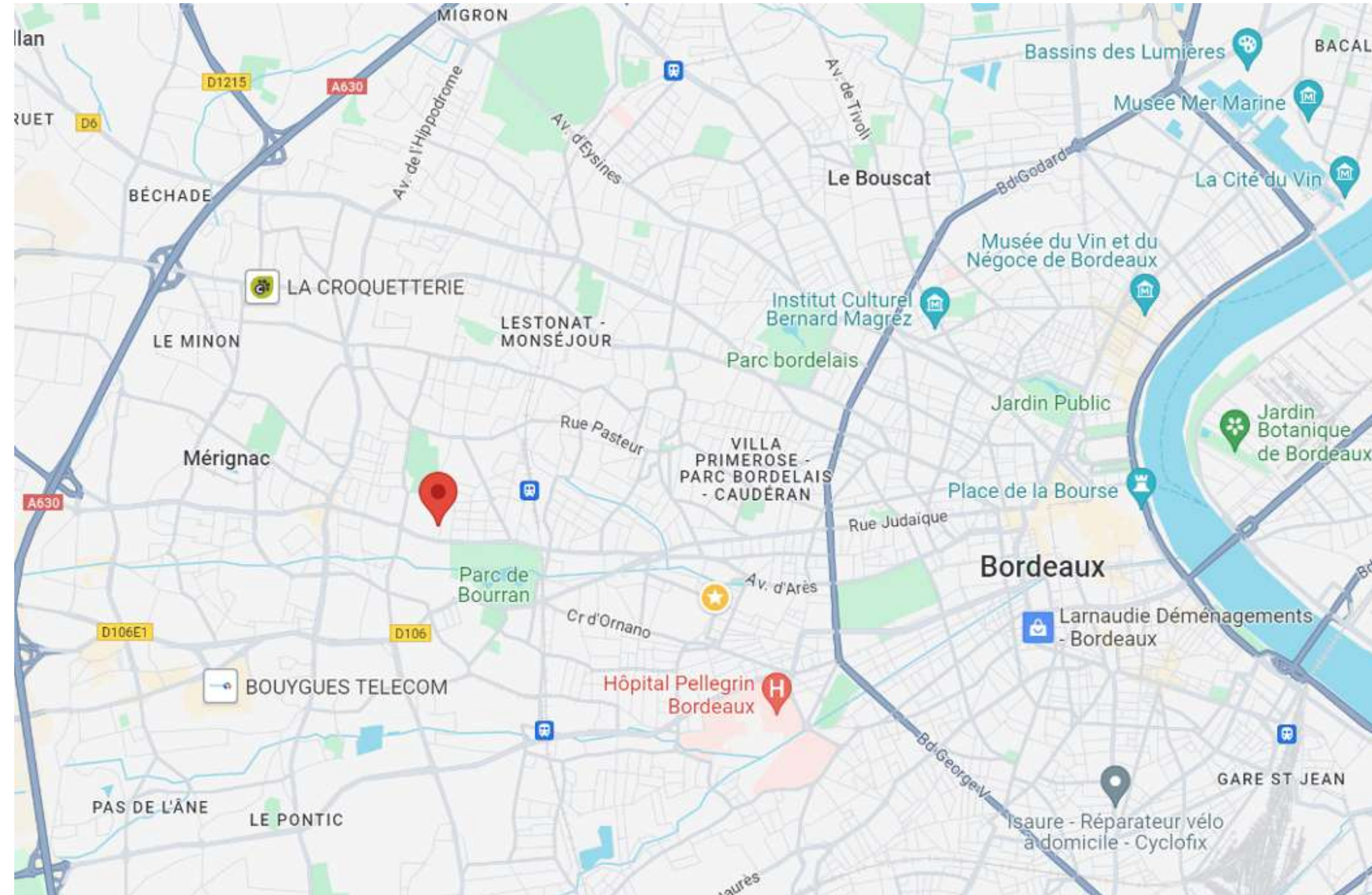
- La A630 à 4,3 km pour rejoindre l'Aéroport, la A62 et la A63
- La D213 (à 3km) et/ou la D106 (à 3,4km) pour rejoindre le Cap Ferret en 1h15*
- La A63 à 14km pour rejoindre Arcachon en 58min*

ACCES EN TRANSPORTS :

- Gare TER de Caudéran - Mérignac à 12 min à pied (1 km) vers Bordeaux en 10 min et Arcachon en 1h10*
- Arrêt de Tramway Mérignac Centre à 10 min à pied (800 m), vers Bordeaux Hôtel de Ville en 28 min*
- Arrêt de bus, ligne 1, au pied de la résidence, vers l'aéroport de Bordeaux-Mérignac en 21 min ou vers la gare de Bordeaux Saint- Jean en 36 min*

L'ADRESSE

- A 5km du centre-ville de Bordeaux
- A 1,6km de la mairie de Merignac
- A 800m du tramway, arrêt Merignac centre, ligne A
- Tous les commerces de proximité accessibles dans un rayon d'1km



LES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS À PROXIMITÉ



Équipements et services

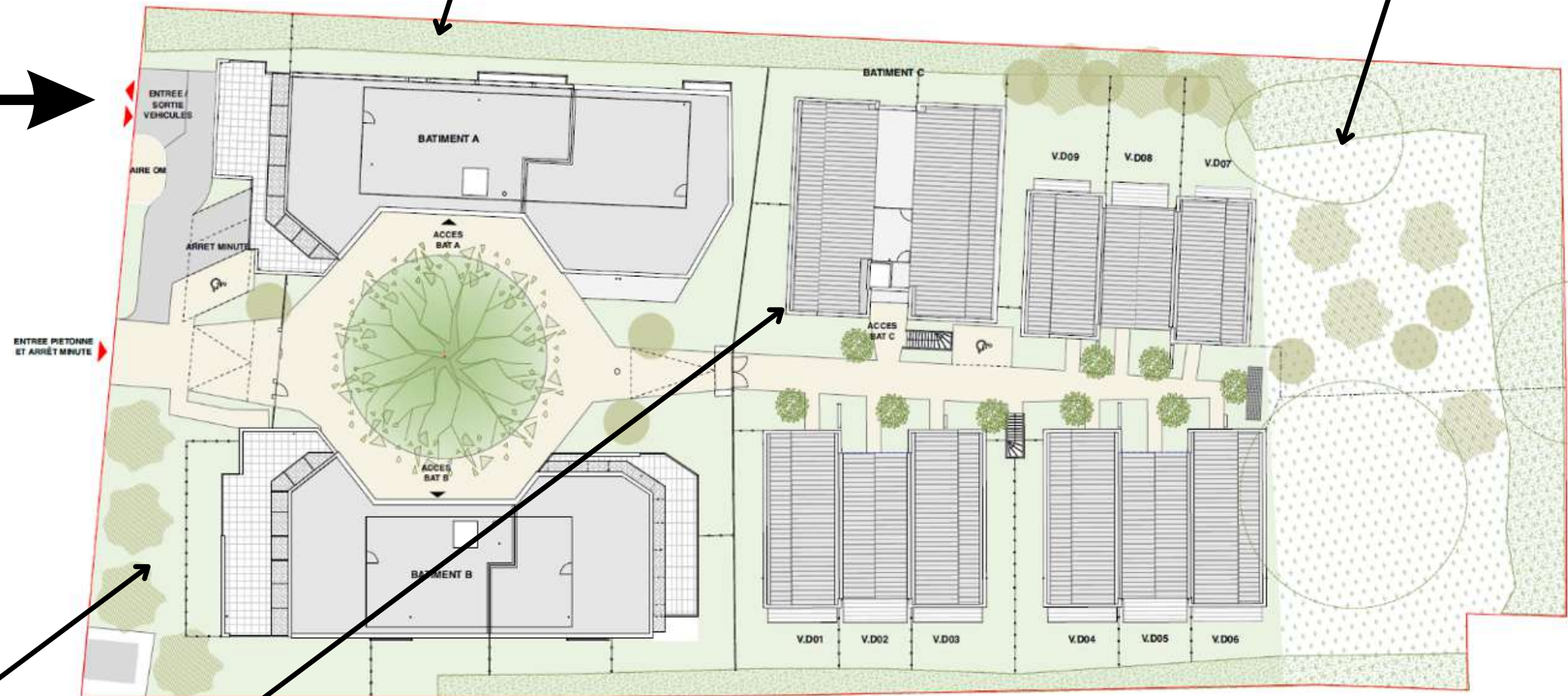
- École élémentaire Bourran à 3 min à pied - 240 m*
- Gymnase Bourran à 3 min à pied - 240 m*
- Parc de Bourran à 1 min à pied - 100 m*
- Collège de Bourran Mérignac à 7 min à pied - 600 m*
- École maternelle Bourran à 9 min à pied - 700 m*
- Centre-ville (marché, commerces, cinéma, médiathèque...) à 10 min à pied - 850 m*
- Stade du Jard à 11 min à pied - 950 m*
- Parc du Vivier à 1,8 km*
- Pin Galant (salle de spectacle) à 1,8 km*
- Centre commercial Mérignac Soleil à 1,8 km*

LE PROJET

BÂTIMENT SOCIAL
RÉALISÉ PAR
DOMOFRANCE

9 VILLAS

ENTRÉE
PARKING



BÂTIMENTS COLLECTIFS B (22 APPARTEMENTS)
ET C (7 APPARTEMENTS)



LE PROJET

PCM en cours

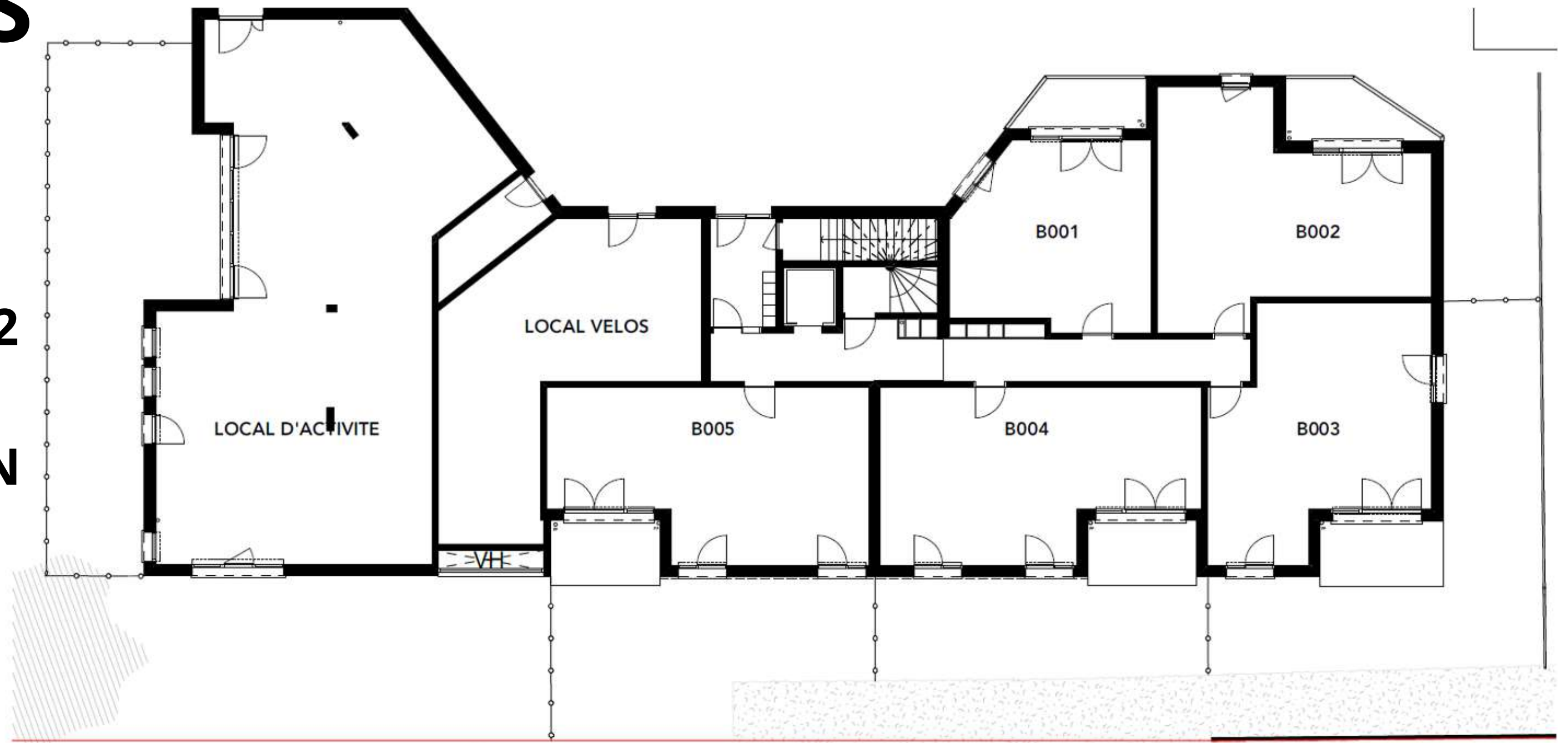
**1 NIVEAU DE
SOUS-SOL.**



PLANS D'ÉTAGES

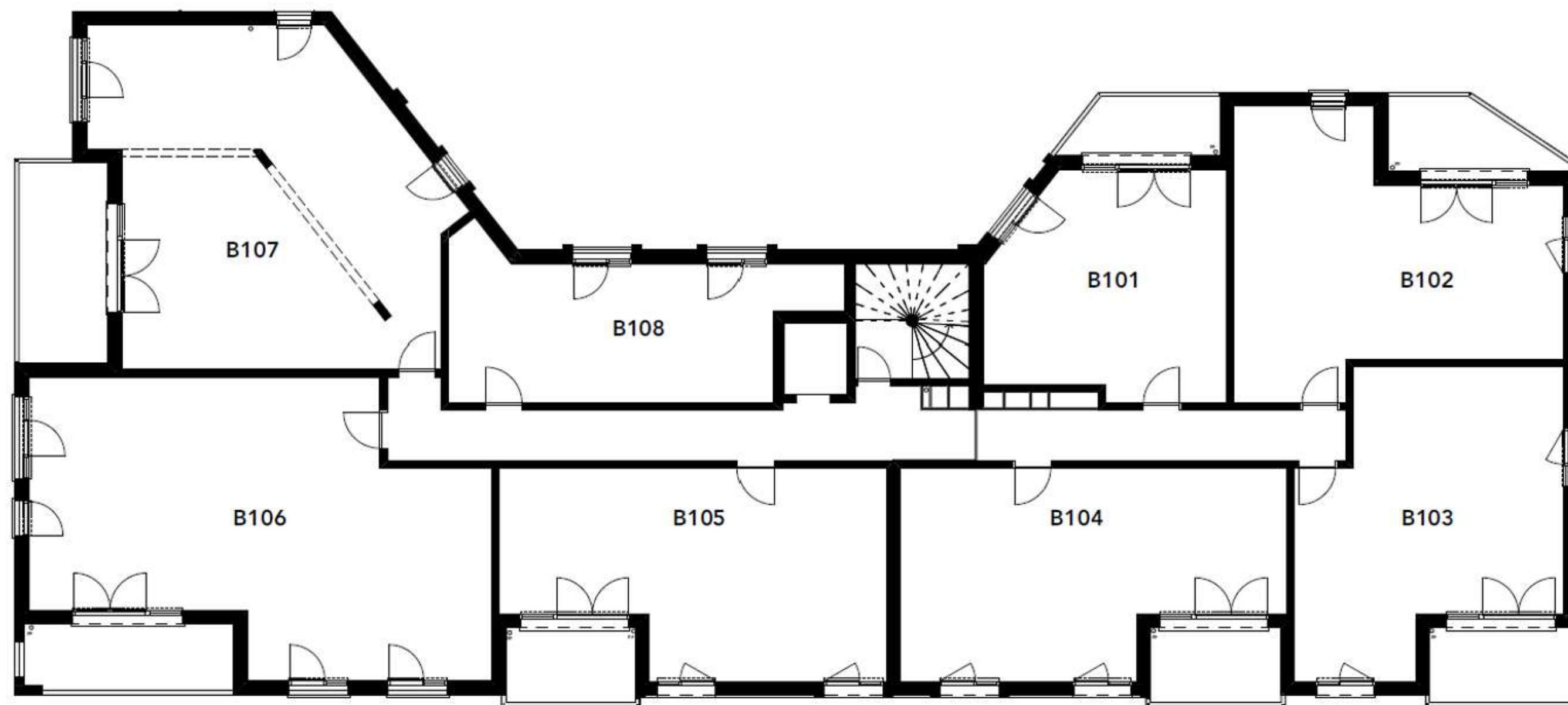
BAT B : RDC

**JUMELAGE B002
ET B003 POUR
CREATION D'UN
3P DE 89M²
AVEC JARDIN**



PLANS D'ÉTAGES

**BAT B : R+1 ET
R+2
UNIQUEMENT
DES 2 ET 3
PIÈCES**



PLANS D'ÉTAGES

BAT B : R+3

JUMELAGE

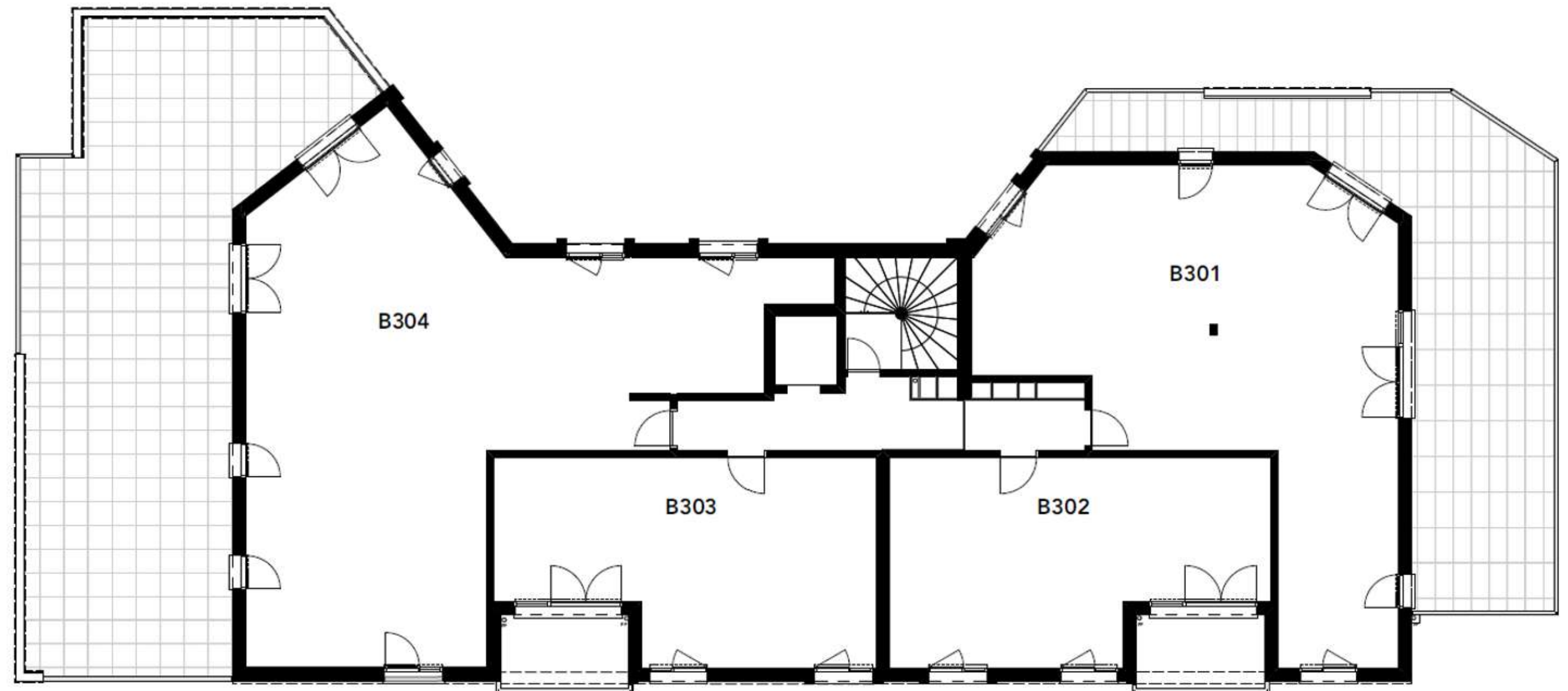
B304 - B303

B 302 - B301

**POUR AVOIR 2
APPARTEMENTS**

5 PIÈCES

TERRASSE

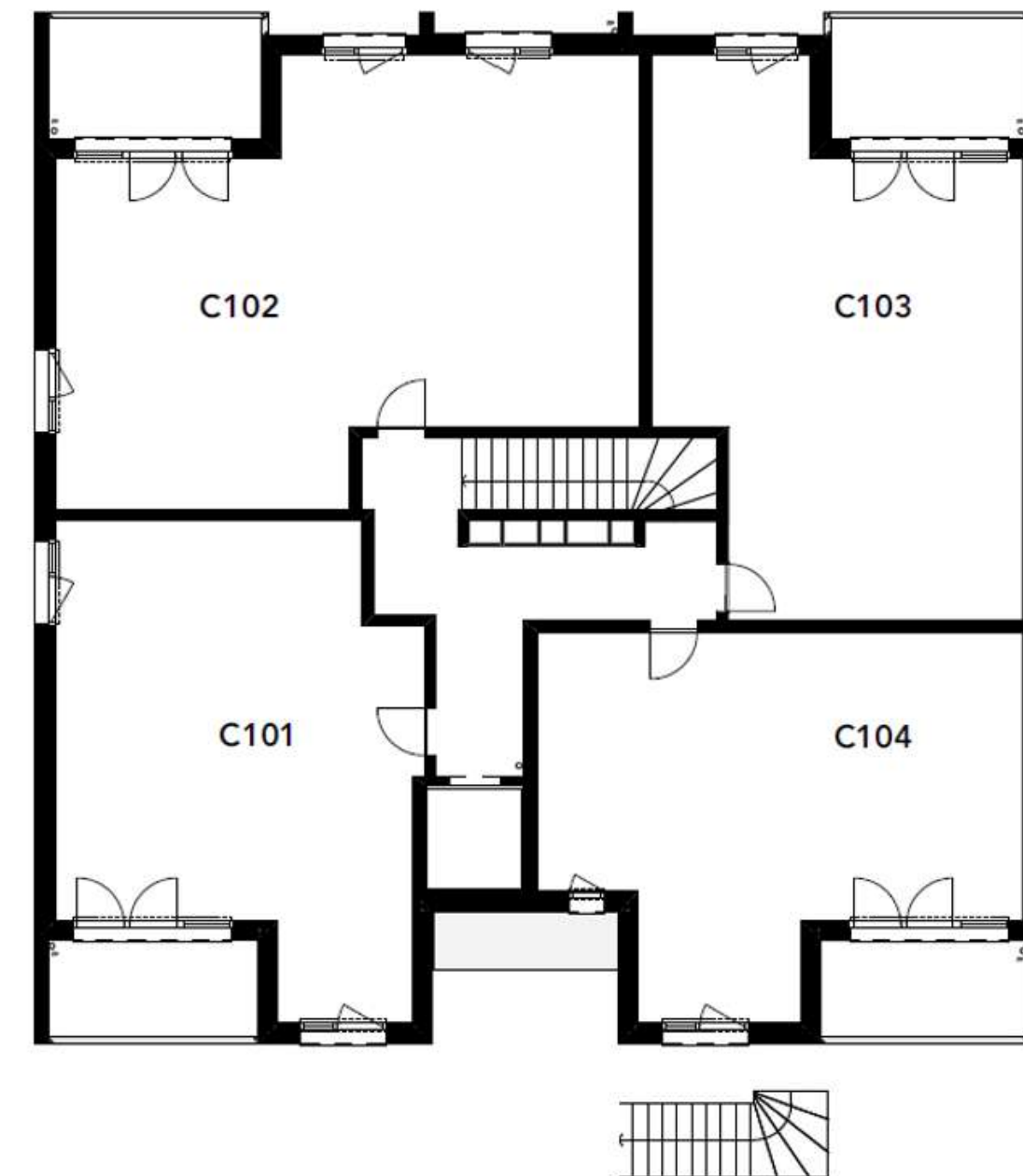


PLANS D'ÉTAGES BÂTIMENT C

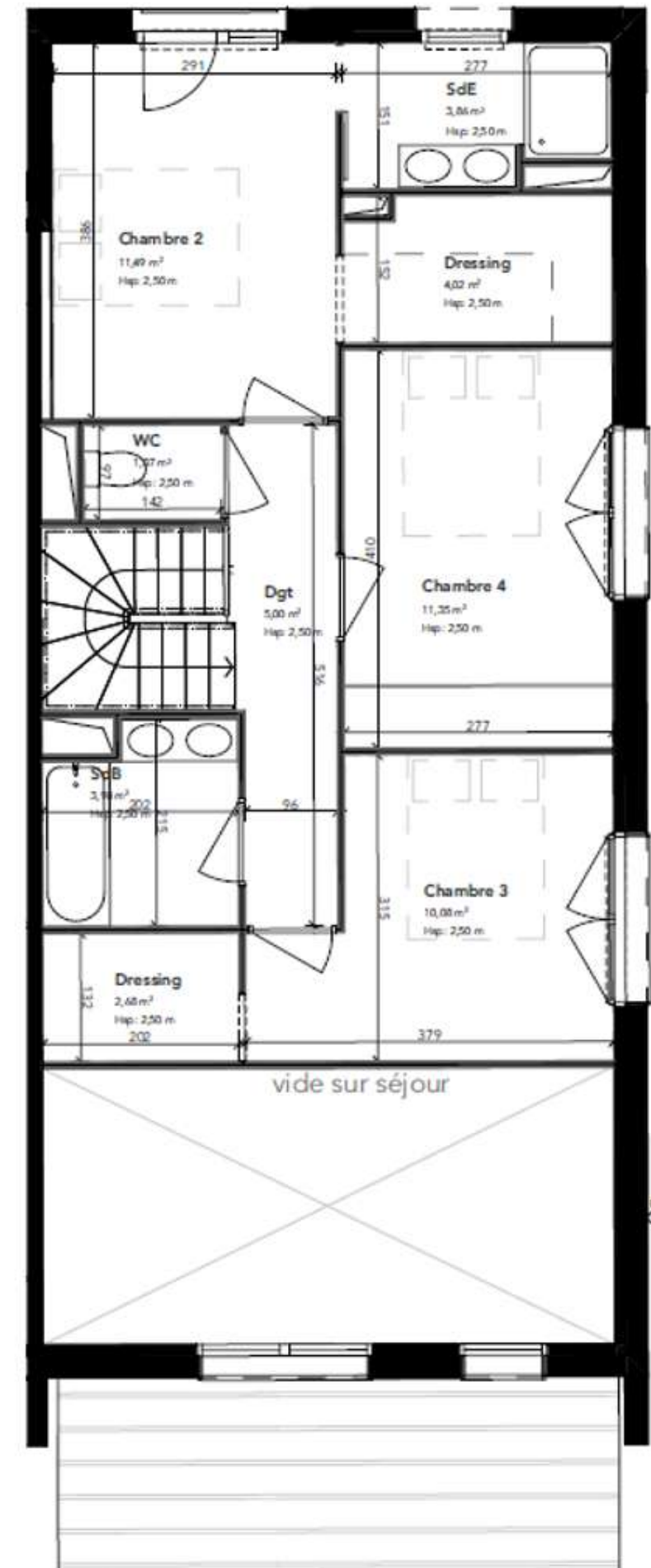
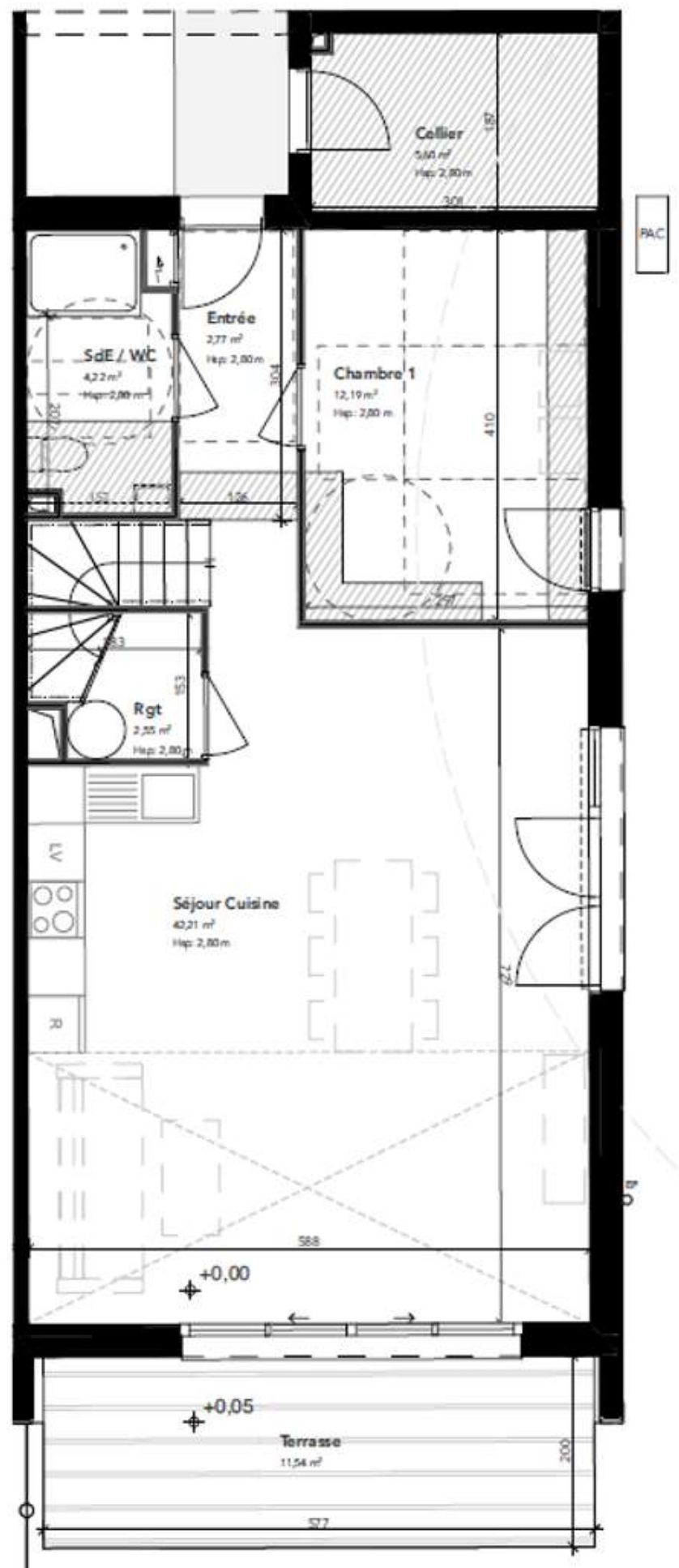
RDC



R+1



PLAN D'UNE MAISON



VUE DEPUIS L'AVENUE



VUE DEPUIS LA VENELLE



VUE D'UNE VILLA



LES PRESTATIONS



LES PRESTATIONS



- Façades en pierre de taille porteuse
- Villa : séjour double hauteur
- Villa : PAC air/air réversible
- Parquet stratifié et carrelage grand format
- WC suspendus
- Douche extra plate
- Volets roulants électriques

LES APPARTEMENTS

LES STUDIOS

B001	APPART	R+0	SUD OUEST	T1	31,18 m ² SH	5,50 m ²	1	200 000 €
B101	APPART	R+1	OUEST	T1	31,18 m ² SH	6,47 m ²	1	205 000 €
B108	APPART	R+1	OUEST	T1	31,05 m ² SH		1	195 000 €
B201	APPART	R+2	SUD OUEST	T1	31,18 m ² SH	5,50 m ²	1	210 000 €
B208	APPART	R+2	OUEST	T1	31,05 m ² SH		1	215 000 €

LES APPARTEMENTS

LES 2 PIÈCES

B003	APPART	R+0	EST	T2	45,01 m ² SH	57,16 m ²	1	275 000 €
B004	APPART	R+0	EST	T2	45,01 m ² SH	55,68 m ²	1	275 000 €
B102	APPART	R+1	NORD OUEST	T2	45,51 m ² SH	6,68 m ²	1	270 000 €
B103	APPART	R+1	NORD EST	T2	42,78 m ² SH	7,05 m ²	1	265 000 €
B104	APPART	R+1	EST	T2	45,01 m ² SH	6,37 m ²	1	270 000 €
B105	APPART	R+1	EST	T2	45,01 m ² SH	6,31 m ²	1	270 000 €
B202	APPART	R+2	OUEST	T2	45,51 m ² SH	6,68 m ²	1	275 000 €
B203	APPART	R+2	EST	T2	43,01 m ² SH	7,05 m ²	1	270 000 €
B204	APPART	R+2	EST	T2	45,01 m ² SH	6,37 m ²	1	275 000 €
B205	APPART	R+2	EST	T2	45,01 m ² SH	6,31 m ²	1	275 000 €
C001	APPART	R+0	EST	T2	51,05 m ² SH	6,40 m ²	1	275 000 €
C003	APPART	R+0	OUEST	T2	44,43 m ² SH	46,72 m ²	1	275 000 €
C101	APPART	R+1	OUEST	T2	45,30 m ² SH	6,58 m ²	1	275 000 €
C103	APPART	R+1	EST	T2	51,08 m ² SH	7,61 m ²	1	290 000 €
C104	APPART	R+1	OUEST	T2	44,74 m ² SH	6,53 m ²	1	265 000 €

LES APPARTEMENTS

LES 3 PIÈCES

B002	APPART	R+0	OUEST	T3	88,29 m ² SH	89,01 m ²	2	540 000 €
B106	APPART	R+1	DOUBLE	T3	71,91 m ² SH	9,03 m ²	1	385 000 €
B107	APPART	R+1	SUD OUEST	T3	65,57 m ² SH	11,53 m ²	2	370 000 €
B206	APPART	R+2	DOUBLE	T3	71,83 m ² SH	9,03 m ²	2	395 000 €
B207	APPART	R+2	SUD OUEST	T3	64,56 m ² SH	11,53 m ²	2	380 000 €
C002	APPART	R+0	DOUBLE	T3	64,10 m ² SH	99,63 m ²	1	355 000 €
C102	APPART	R+1	EST	T3	63,98 m ² SH	8,21 m ²	1	360 000 €

LES MAISONS ET GRANDS APPARTEMENTS

D07	VILLA	R+0	DOUBLE	T4	105,12 m ² SH	JARDIN + EBC	2	615 000 €
D08	VILLA	R+0	OUEST	T4	105,34 m ² SH	JARDIN	2	559 000 €
D09	VILLA	R+0	OUEST	T4	105,16 m ² SH	JARDIN	2	570 000 €
D01	VILLA	R+0	DOUBLE	T5	123,00 m ² SH	JARDIN	2	625 000 €
D02	VILLA	R+0	EST	T5	119,52 m ² SH	JARDIN	2	590 000 €
D03	VILLA	R+0	DOUBLE	T5	123,08 m ² SH	JARDIN	2	635 000 €
D04	VILLA	R+0	DOUBLE	T5	123,36 m ² SH	JARDIN	2	645 000 €
D05	VILLA	R+0	EST	T5	119,80 m ² SH	JARDIN	2	595 000 €
D06	VILLA	R+0	DOUBLE	T5	123,14 m ² SH	JARDIN + EBC	2	685 000 €
B302	APPART	R+3	TRIPLE	T5	154,81 m ² SH	104,78 m ²	2	899 000 €
B301	APPART	R+3	TRIPLE	T5	129,69 m ² SH	68,83 m ²	2	790 000 €

PLANNING



- **PC obtenu : 18 mai 2022**
- **PC purgé de recours et retrait**
- **Lancement commercial : 19 avril 2024**
- **Date actabilité : dès l'obtention de la GFA**
- **Date démarrage travaux : 4ème trimestre 2024**
- **Date de livraison : 4ème trimestre 2026**

LES INFORMATIONS CLÉS



- Nom de l'architecte : Alonso Sarraute
- Nom du notaire : Syage – Me Cabanac
- Rémunération :
- Vente indirecte : 6% HT du CA TTC
- Contrat : signature électronique unlatch

CATELLA FRANCE

Une structure solide cotée en Suède

CATELLA

Catella en
Europe

13 Pays

25 Villes

+550

collaborateurs



En France, 4 activités permettent de proposer une prestation complète sur l'ensemble du territoire français tout en bénéficiant de la présence internationale du groupe.

CONSEIL EN INVESTISSEMENT

Catella Property agit régulièrement comme conseil des investisseurs à la vente ou à l'acquisition dans des transactions à l'unité ou en portefeuille ayant tous types d'affectations en Ile-de-France et en région.

COMMERCIALISATION LOCATIVE

Catella Property conseille les propriétaires afin de trouver un ou plusieurs utilisateurs pour leurs immeubles. L'équipe accompagne aussi les utilisateurs dans le cadre de réflexions sur leurs implantations immobilières.

COMMERCIALISATION DE BIENS RÉSIDENTIELS

Residential Partners organise la commercialisation d'immeubles d'habitation, d'hôtels... en bloc ou à la découpe. L'équipe accompagne aussi les promoteurs dans la commercialisation de programmes de logements neufs dans toute la France.

EXPERTISE ET CONSEIL

Catella Valuation assiste ses clients dans la détermination de la valeur de leur patrimoine et les accompagne dans le cadre de missions pour leurs réflexions stratégiques.

2001

Création de CATELLA FRANCE et de CATELLA PROPERTY (Investissement & commercialisation locative)

2002

Création de CATELLA RESIDENTIAL

2005

Création de CATELLA VALUATION

2009

Introduction sur le second marché Stockholm Nasdaq



CATELLA

CATELLA RESIDENTIAL

Créée en 2002, Catella Residential Partners est une société de conseil et de commercialisation dédiée à l'immobilier résidentiel ancien et neuf pour habiter ou investir, qui compte aujourd'hui plus de 50 collaborateurs.

Historiquement le commercialisateur indépendant en Ile-de-France, Catella Residential couvre l'ensemble du marché résidentiel au travers de ses différentes activités :

- Vente en Bloc pour le compte d'investisseurs institutionnels et privés,
- Vente en lot par lot grâce à son importante force de vente et ses réseaux bancaires et gestionnaires de patrimoine.
- Vente en Nue-propriété avec un service clé-en-main de conception, de montage et de commercialisation de biens en démembrement.

Depuis quelque années le développement s'accroît en province avec l'ouverture de plusieurs bureaux :

- Nice
- Nantes
- Bordeaux

RAPPEL – FONCTIONNEMENT SITE CATELLA

The image shows a browser window displaying the website catellaresidential.fr/programme/magnolia. The browser's address bar and tabs are visible at the top. The website's navigation menu includes a hamburger menu icon labeled 'Menu', a home icon labeled 'Découvrir le site Catella Patrimoine', the 'CATELLA' logo, a speech bubble icon labeled 'Contactez-nous', and a button labeled 'Espace partenaire' which is highlighted with a red rectangular box. An arrow points from the text 'Cliquez pour se connecter' to this button. Below the navigation, the page content displays 'MÉRIGNAC (33700)' and 'MAGNOLIA' in large text. Underneath, there are four circular icons labeled 'LOI PINEL', 'LMNP', 'RT 2012', and a share icon. A breadcrumb trail reads 'ACCUEIL > RECHERCHER UN LOGEMENT > MAGNOLIA'. At the bottom, a large image shows a modern living room with a white sofa and a dining table, and an outdoor terrace with lounge furniture. A teal badge in the top left corner of the image says 'PROCHAINEMENT'.

Titre
 Madame Mademoiselle Monsieur

Nom* Ville*

Prénom* Téléphone*

Email* Remarque

Envoyer

Dénoncer un client

1

DENONCIATIONS

Afin d'éviter qu'un prospect capté par le promoteur soit signé par le réseau, chacun des partenaires doit dénoncer ses clients directement sur notre site. La dénonciation se compose du nom et des coordonnées complètes (téléphone, email) afin que la vérification sur le CRM soit parfaite. Les dénonciations sont validées dans les 24H maximum pour permettre aux partenaires d'avancer rapidement si elle est acceptée.

OPTION

Rang 1

Rang 2

Rang 1

Rang 2

Rang 1

Rang 2

2

OPTIONS

Nos partenaires peuvent sélectionner plusieurs lots, afin de les présenter plus facilement à leurs clients, mais doivent impérativement poser une option de 72H s'ils veulent en bloquer un. La pose d'options se fait sur le site directement. Le partenaire voit en temps réel s'il pose une option de rang 1 ou de rang 2, sa durée de validité, et reçoit un email automatique dès qu'elle tombe afin d'éviter tout litige. En cas de client intéressé, le partenaire peut demander la prolongation de son option. La validation est en revanche manuelle afin d'éviter tout abus.



PROCESSUS DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

3

RESERVATIONS

Nous sortons le lot du stock si et seulement si le partenaire nous fait parvenir une copie du contrat signé ou si la réservation a été effectuée en ligne. Aucune option ne se transforme si un contrat n'est pas signé en bonne et due forme. Cela évite de grosses pertes de temps sur la réception des documents. Tous les documents de vente sont à disposition sur notre espace, avec toute la documentation nécessaire pour un remplissage parfait du contrat, dans le but de raccourcir les délais pour nos mandants.