

**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

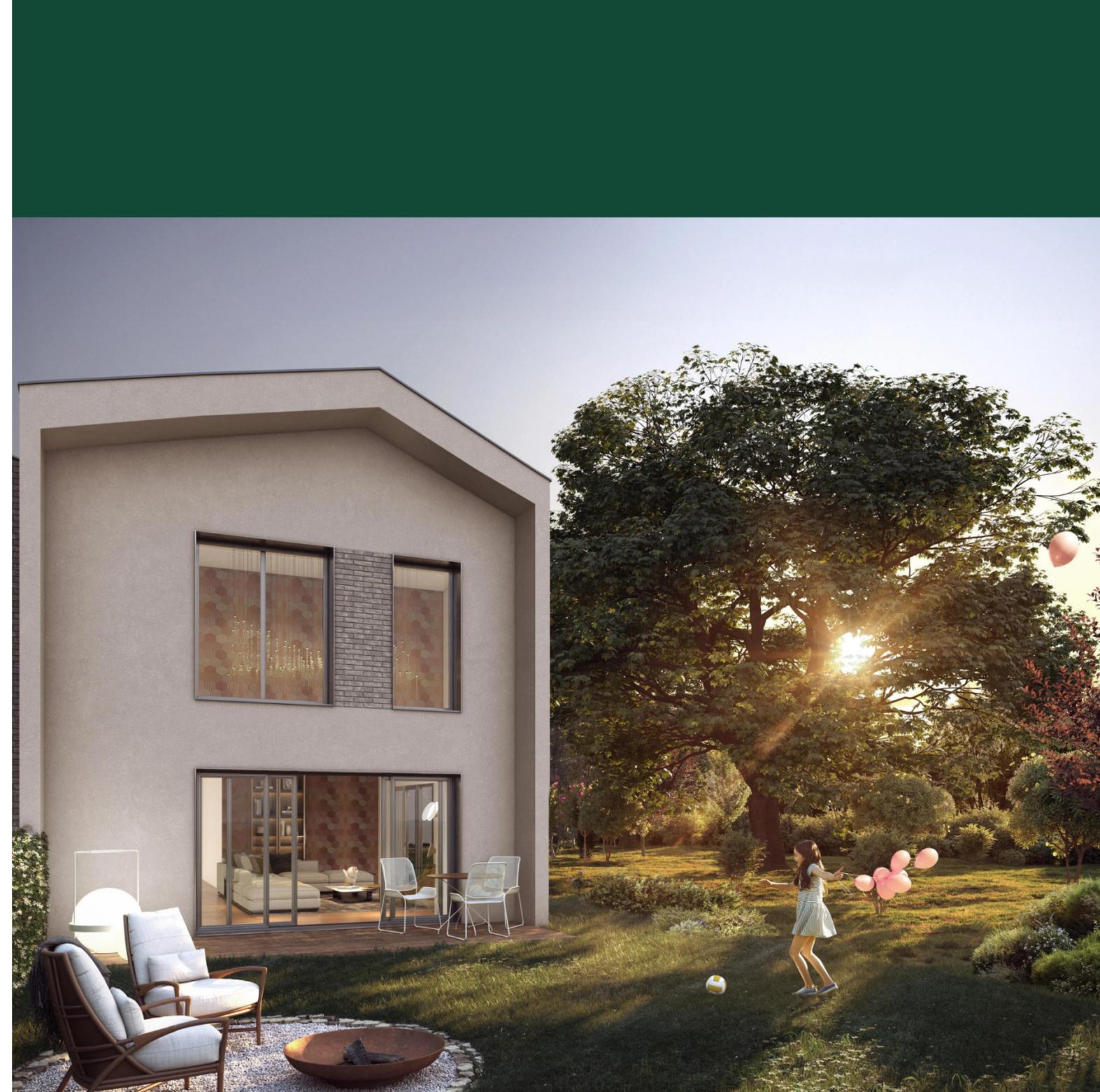
Le GROUPE CTI est une foncière familiale Bordelaise avec un parc immobilier d'environ 300 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties. Le Groupe est présent depuis plus de 35 ans sur le territoire Aquitain et a acquis une solide expérience dans le secteur immobilier commercial et tertiaire avec comme activité 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 km<sup>2</sup>
- 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 :

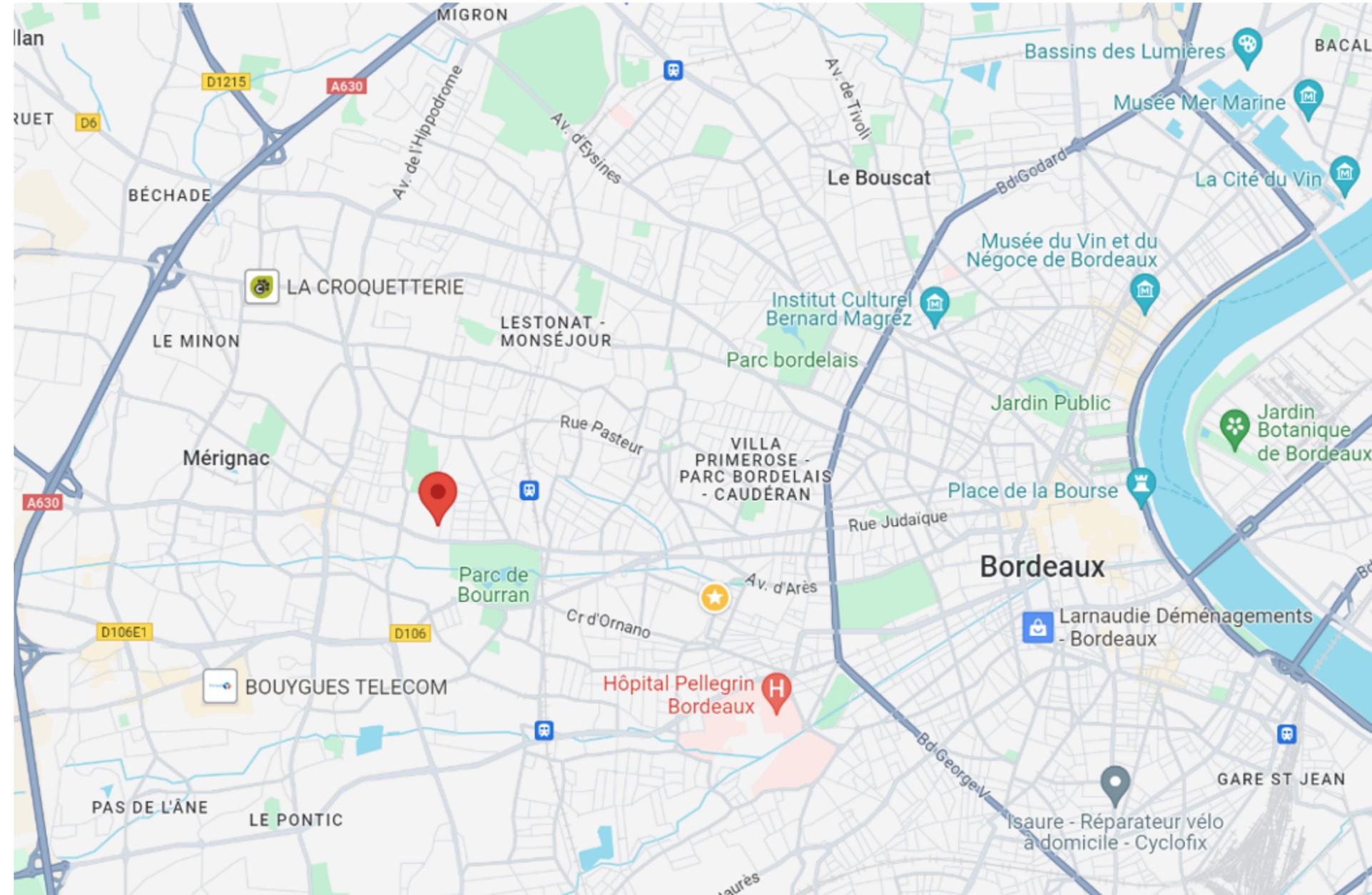
- La A630 à 4,3 km pour rejoindre l'Aéroport, la A62 et la A63
- La D213 (à 3km ) et/ou la D106 (à 3,4km) pour rejoindre le Cap Ferret en 1h15\*
- La A63 à 14km pour rejoindre Arcachon en 58min\*

## 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

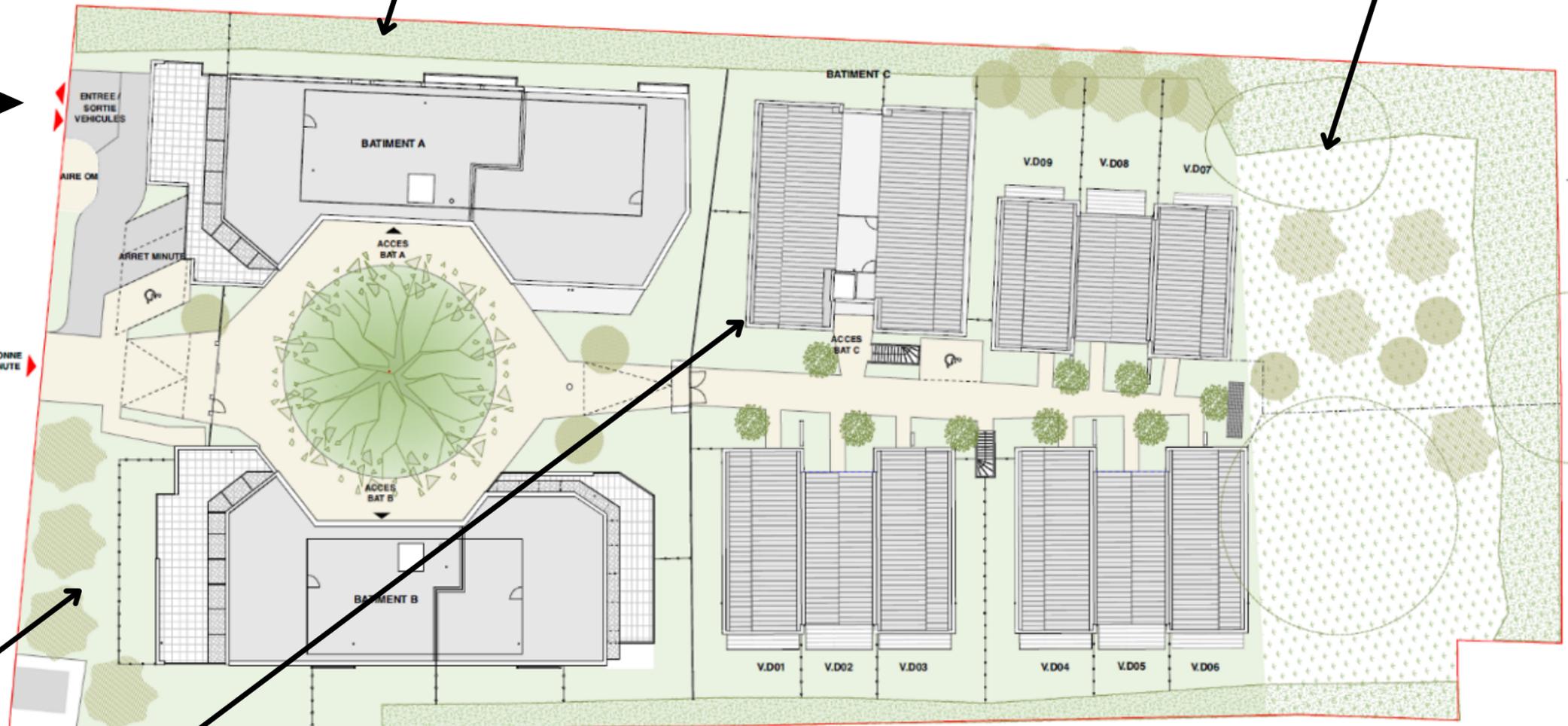
BÂTIMENT SOCIAL  
RÉALISÉ PAR  
DOMOFRANCE

9 VILLAS

ENTRÉE  
PARKING



ENTRÉE PIÉTONNE  
ET ARRÊT MINUTE



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



# LE PROJET

PCM en cours

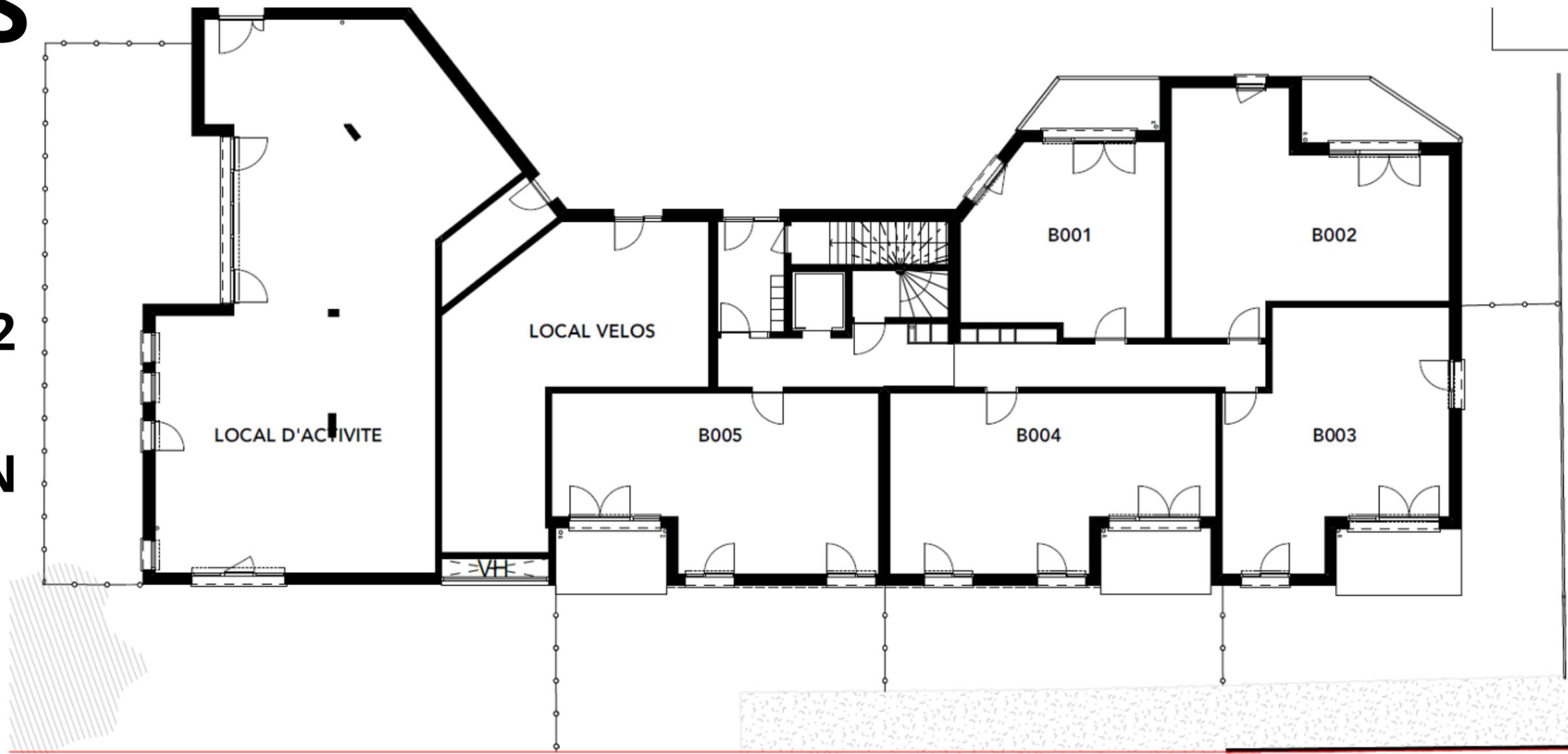
**1 NIVEAU DE  
SOUS-SOL.**



# PLANS D'ÉTAGES

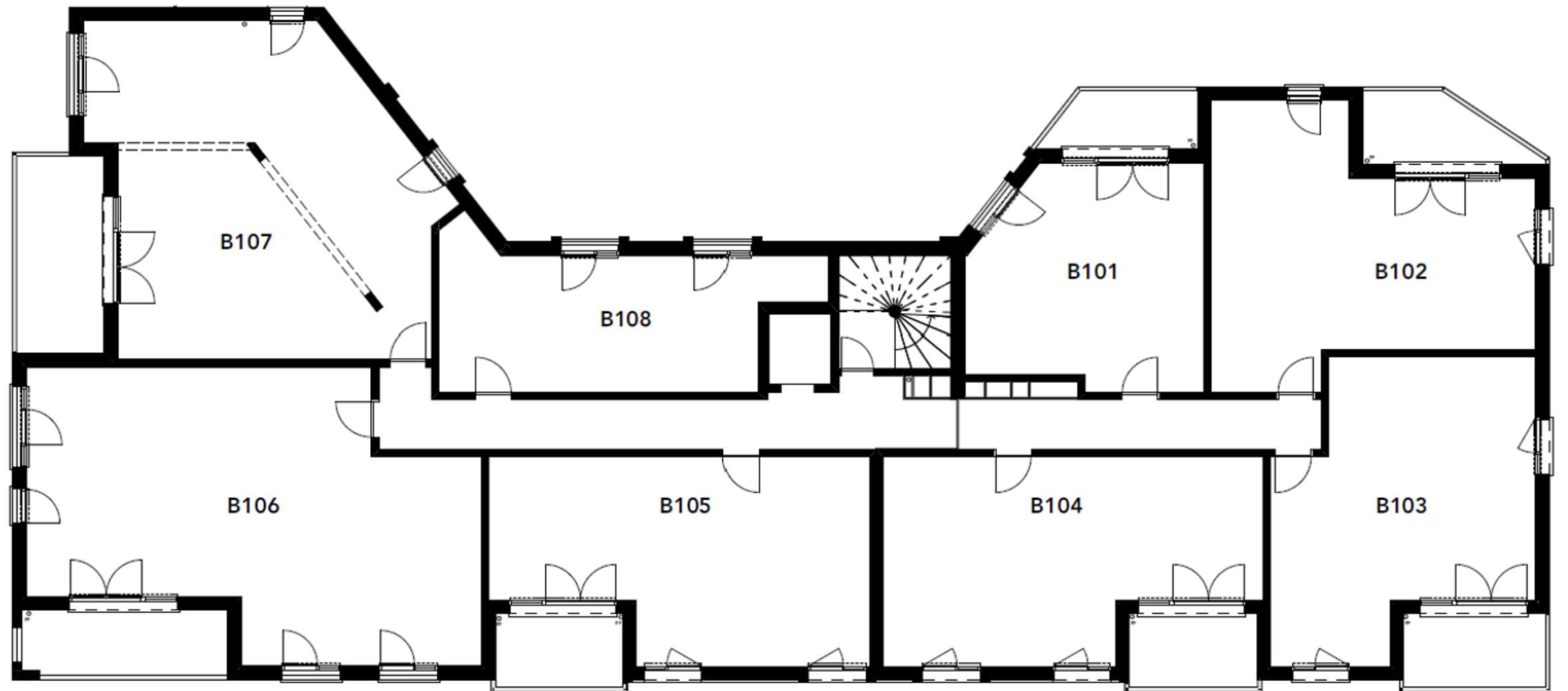
**BAT B : RDC**

**JUMELAGE B002  
ET B003 POUR  
CREATION D'UN  
3P DE 89M<sup>2</sup>  
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**

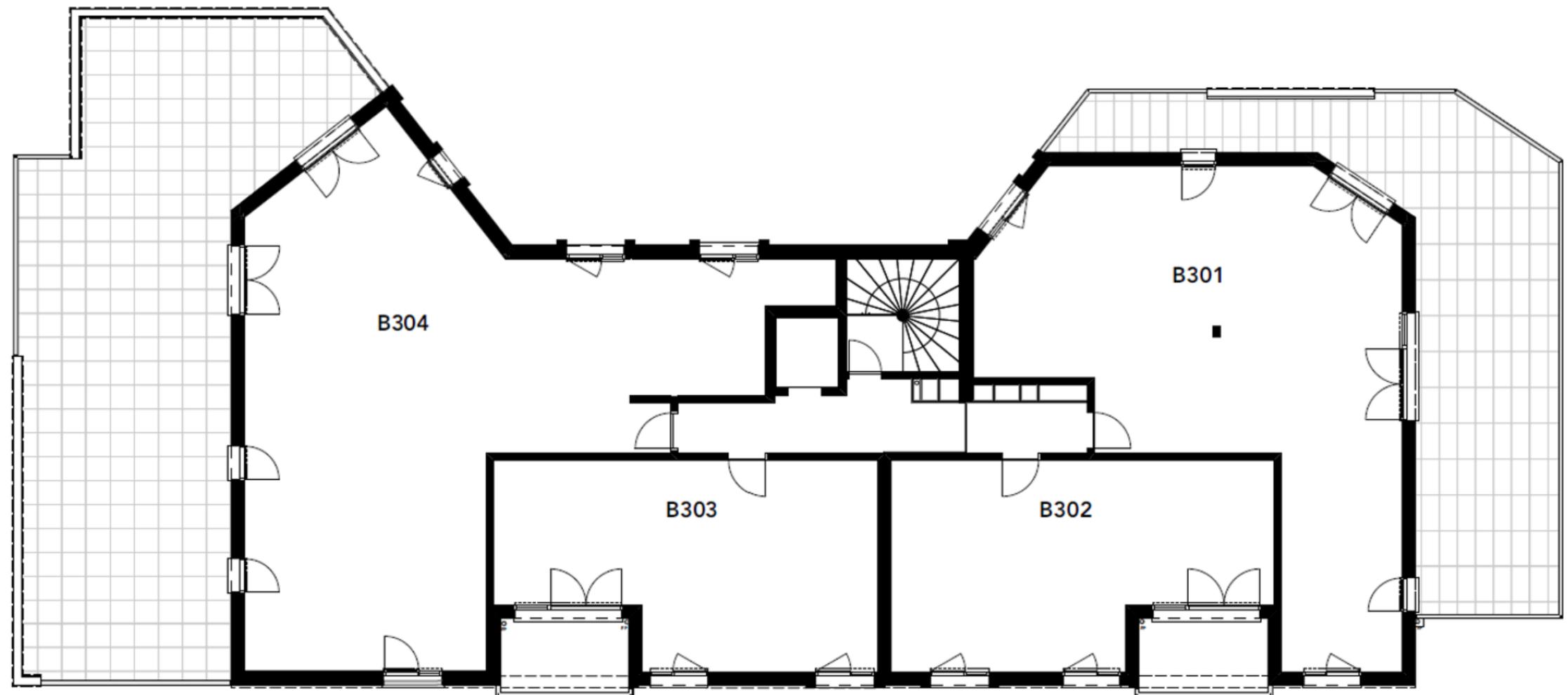
**B304 - B303**

**B 302 - B301**

**POUR AVOIR 2  
APPARTEMENTS**

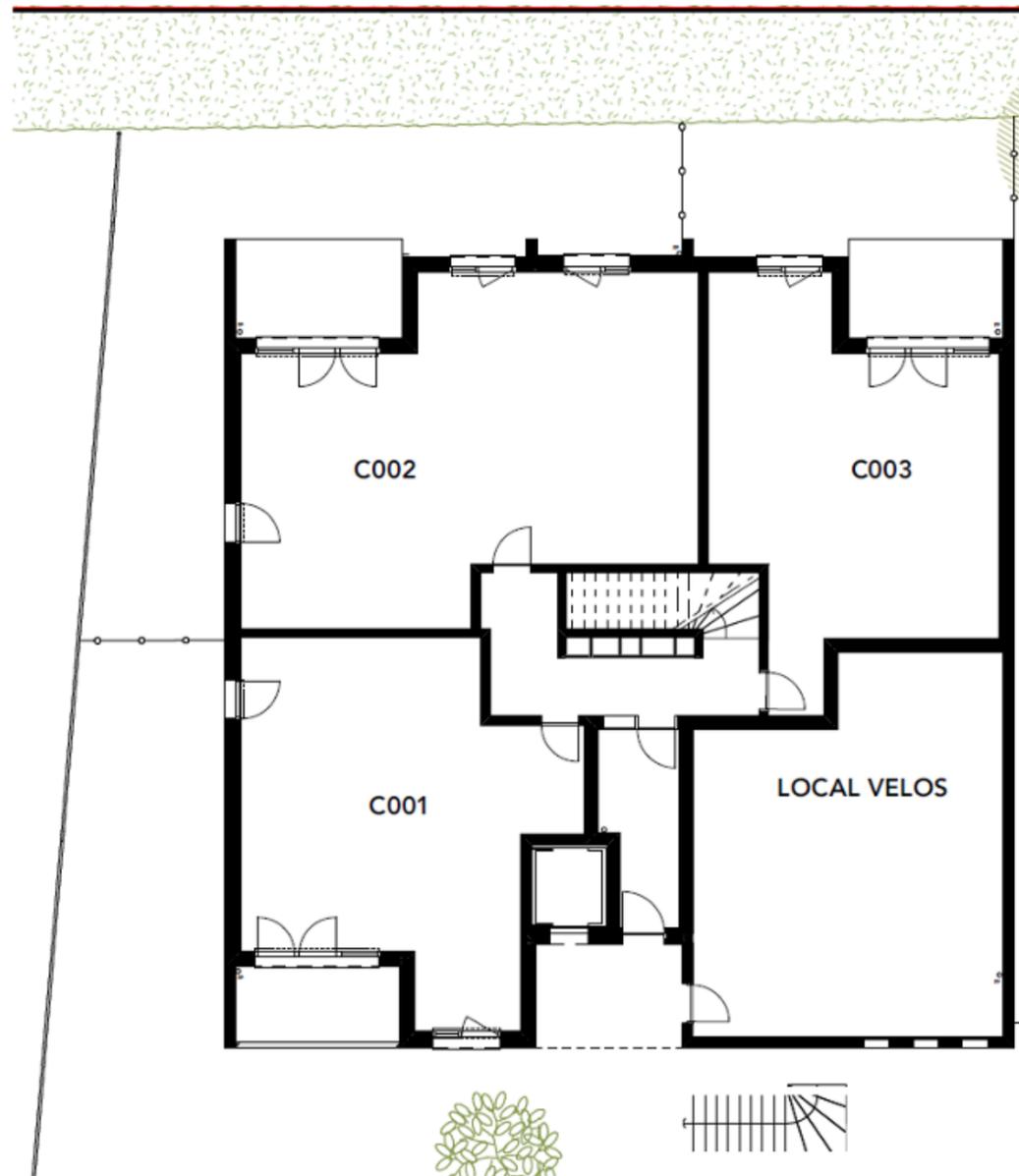
**5 PIÈCES**

**TERRASSE**

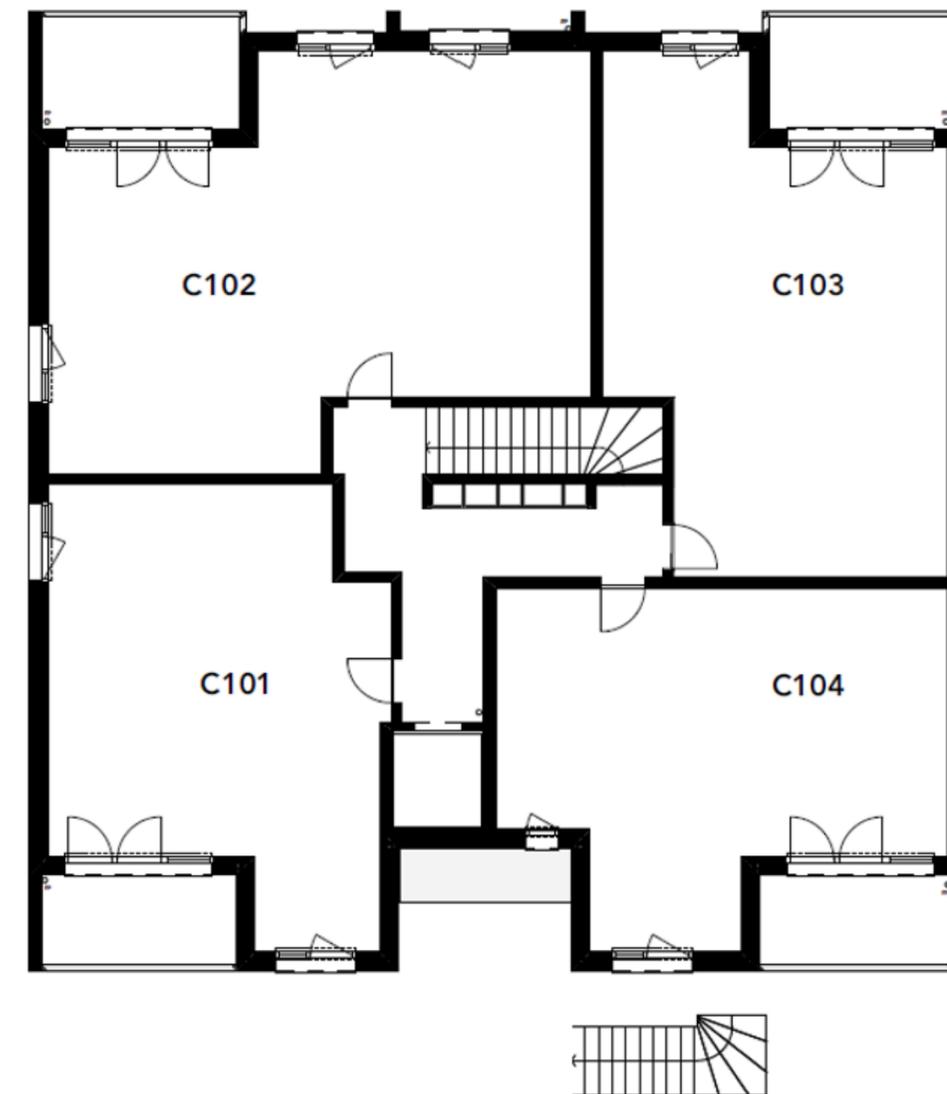


# PLANS D'ÉTAGES BÂTIMENT C

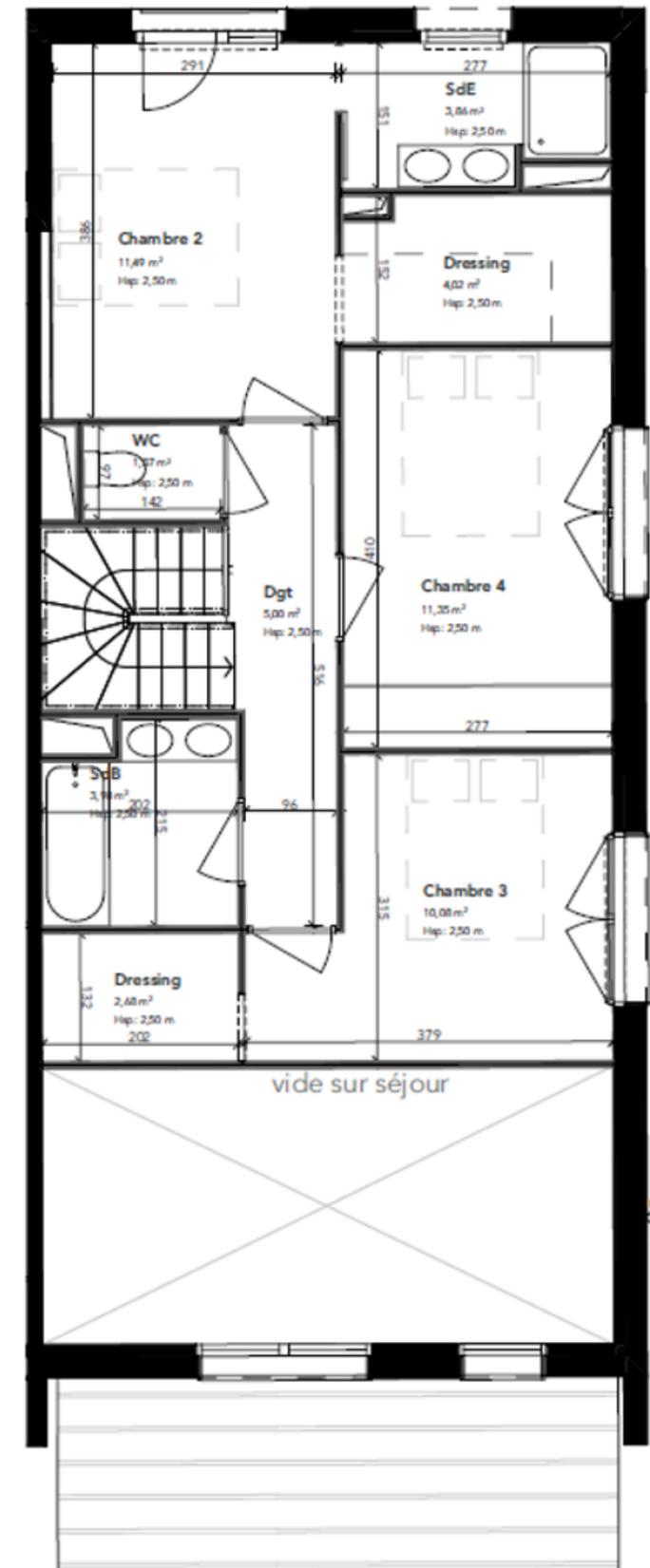
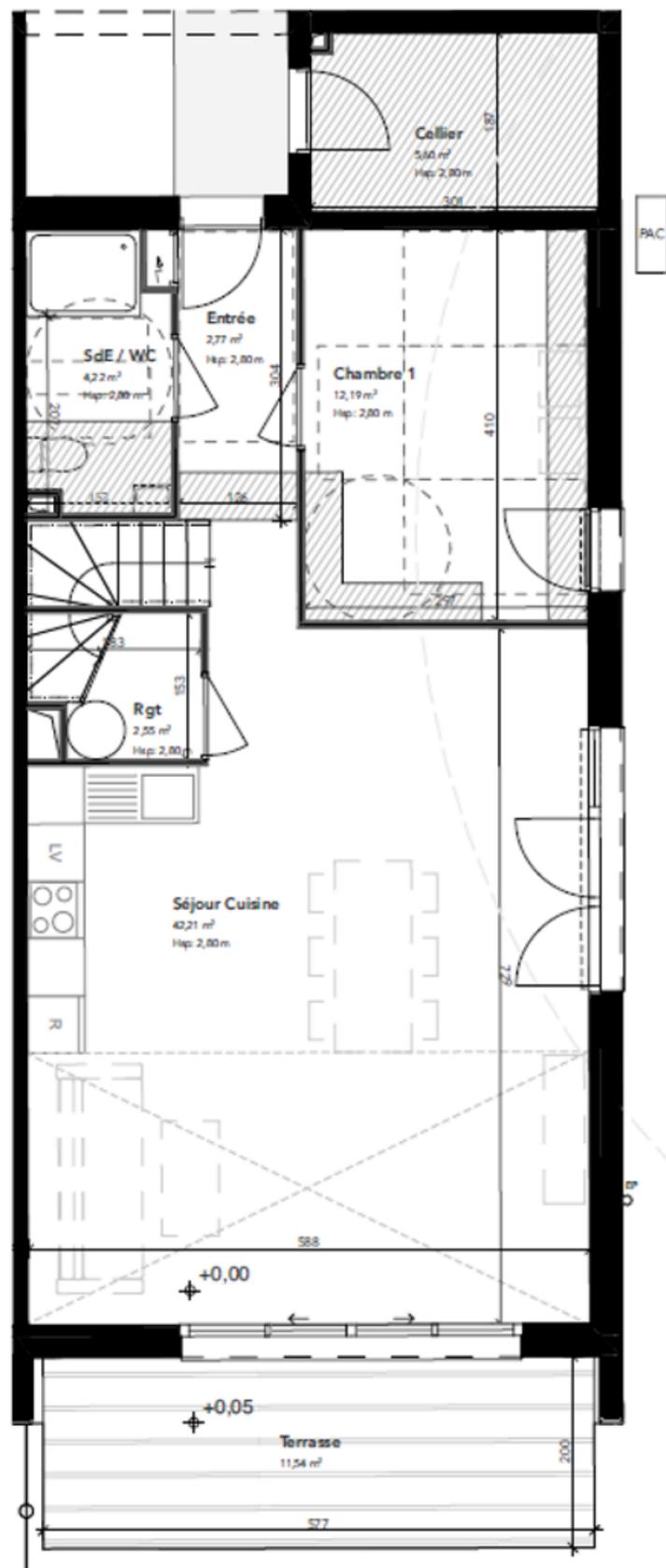
RDC



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

# LES APPARTEMENTS

## LES 2 PIÈCES

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

# LES APPARTEMENTS

## LES 3 PIÈCES

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

# LES MAISONS ET GRANDS APPARTEMENTS

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

*COMMERCIALISATION  
LOCATIVE*

*COMMERCIALISATION  
DE BIENS  
RÉSIDENTIELS*

*EXPERTISE ET  
CONSEIL*

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.

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.

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.

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 screenshot shows a web browser window with the URL `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 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.