





EKLESIA

VILLENAVE D'ORNON (33)

CATELLA

PATRIMOINE



Mairie de Villenave d'Ornon

VILLENAVE D'ORNON

CONVIVIALE ET AMBITIEUSE, AUX PORTES DE BORDEAUX.

« Une ville connectée, en plein essor. »

Découvrez Villenave d'Ornon, une ville aux multiples facettes.

Située au sud-ouest de Bordeaux, ville classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO, Villenave d'Ornon bénéficie d'un emplacement géographique privilégié, à seulement 20 minutes du centre-ville bordelais. La ville se caractérise par un riche passé historique et une atmosphère de petite commune d'Aquitaine, qui a de nombreuses choses à offrir et qui ne cesse de gagner en popularité auprès des familles. Aujourd'hui commune de Bordeaux Métropole, Villenave-d'Ornon était un territoire déjà occupé il y a 5 millénaires. La commune s'agrandit au cours de la seconde moitié du 19e siècle et est reliée au centre de Bordeaux par l'omnibus, puis par le tramway à partir de 1902. L'explosion démographique a lieu entre les années 50 et les années 70 : usines, entreprises, quartiers résidentiels et petits commerces s'installent sur la commune. Elle a su se développer au fil des siècles tout en préservant son patrimoine architectural et culturel. Le territoire de Villenave comprend plusieurs zones archéologiques protégées, connues pour abriter les vestiges de l'aqueduc antique, des villas gallo-romaines, des châteaux et moulins du Moyen Âge ainsi que des dolmens et tumulus du néolithique. Parmi les monuments remarquables de la ville figurent l'église Saint-Martin du 11e siècle et son abside classée, le château de Sallegourde, ou encore l'ancien château viticole de Sarcignan. Le développement urbain de Villenave d'Ornon s'est orienté vers la création de nouveaux quartiers résidentiels, favorisant un cadre de vie agréable et une mixité sociale. Espaces verts, infrastructures scolaires, culturelles et sportives de qualité, Villenave d'Ornon n'a rien à envier aux communes voisines, ni même à une grande ville. Renommée pour abriter sur son territoire le prestigieux Institut des Sciences de la Vigne et du Vin, Villenave-d'Ornon dispose aussi de 9 écoles maternelles, 8 écoles primaires, 2 collèges et un lycée agricole. Commune en plein essor économique avec de nombreuses zones d'activités et emplois locaux, Villenave d'Ornon offre également une vie culturelle riche, avec deux médiathèques, un cinéma multiplexe, un musée ainsi qu'une salle de spectacle d'une capacité de 1500 personnes, le Cube. Côté loisirs,



Golf de Bordeaux Villenave d'Ornon

la commune propose des espaces verts propices aux balades : le parc Sourreil qui offre 7 hectares de nature paysagée et qui abrite un rucher, une miellerie et un herbier pédagogique ; le parc de Sallegourde, plus petit, qui possède des aires de jeux pour enfants et un parcours de santé ; et la Vallée de l'eau blanche, un circuit de randonnée très apprécié des marcheurs locaux. Plusieurs points





d'eau sont aussi à découvrir à Villenave d'Ornon : lac Nory, lac de Versein, lac Wangermez ou étangs de la Roubine, chacun se caractérise par une ambiance propre. Les sportifs ne seront pas en manque à Villenave d'Ornon au vu du nombre d'infrastructures dédiées au sport dans la commune, et pourront s'adonner à leur activité sportive favorite sans s'éloigner de chez eux : 4 complexes sportifs, une piscine olympique, un city stade, des gymnases, salles de sport et d'escalade, 2 stades, un golf 18 trous, le



domaine Junca avec skate-parks, salle de boxe et terrains.

SITUATION

SUR LA RIVE GAUCHE DE LA GARONNE, AU SUD DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE.

Entre ville et campagne, à la porte sud de Bordeaux Métropole, Villenave d'Ornon bénéficie d'une proximité idéale avec les principaux axes de circulation (Rocade, A630 et A62), la gare de Bordeaux-Saint-Jean à 6 km et l'aéroport de Bordeaux-Mérignac à 15 km. Elle bénéficie, en outre, d'une excellente connectivité au réseau de transport en commun métropolitain et offre également des solutions de transport alternatives. Villenave d'Ornon est une option idéale pour les étudiants souhaitant profiter du dynamisme universitaire bordelais tout en bénéficiant d'un environnement plus calme et verdoyant. Les actifs, eux, apprécieront la facilité d'accès aux bassins d'emploi de la métropole bordelaise, regroupant pas loin de 9000 entreprises



À 14 minutes en voiture de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac

UN QUARTIER MUTLI-USAGES EN PLEIN ESSOR.

« Entre nature et vie urbaine. »

Situé entre la zone d'activités commerciales des Rives d'Arcins au nord et le Centre-Bourg de Villenave d'Ornon au sud, le Domaine de Geneste bénéficie d'une situation privilégiée en bordure de Garonne et à proximité de la rocade.

Habiter en lisière d'un Golf, à proximité d'un centre-ville, dans un paysage et un environnement de grande qualité, sans vis-à-vis et dans un calme presque parfait, répond au choix de vie proposé par le Domaine de Geneste. En effet, le Domaine de Geneste, entouré par un espace naturel protégé (site Natura 2000), propose un style de vie moderne et dynamique dans un cadre verdoyant où la nature se marie harmonieusement avec l'urbanité. Une approche un peu différente de l'urbanisme classique a été menée, partant de l'expérience, du ressenti, de la qualité de la vie quotidienne, de l'esprit du sport, de la santé et du bien-être qui feront demain le propre attrait, la particularité et la personnalité du Domaine de Geneste.

Paul Trouillot, paysagiste du projet, a voulu « *un quartier plein de nature et de vie ! Un lieu où la trame paysagère prend le pas sur les formes urbaines. Un lieu attractif qui respire le bien-être tout en s'inscrivant dans une trame verte et bleue, où les piétons et les cyclistes ont une place priviligiée* ». En effet, ce nouveau quartier contemporain favorise les déplacements piétons et cyclistes, et offre ainsi un environnement convivial et animé. La préservation de la nature a été un volet particulièrement important pour les différents futurs acteurs du territoire. En amont de la phase d'aménagement du Domaine de Geneste, un travail de pré-verdissement des corridors a été initié afin d'offrir aux futurs usagers des espaces paysagers de qualité. La Garonne et ses berges seront préservées et ont été pensées comme des éléments à part entière du projet. À l'image d'une Ville Nature résolument tournée vers le XXI[e] siècle, « *j'ai voulu offrir aux habitants un cadre de vie généreux disposant d'espaces de loisirs, de détentes, de sport et de jeux. J'ai voulu également leur offrir à tous, un lieu de déambulation, de promenade permettant de découvrir une nature généreuse mais aussi fragile.* »

De plus, le projet envisage la réalisation d'un quartier inclusif offrant commerces, bureaux, loisirs, hôtel, école et une offre diversifiée d'habitat : logement libre, social et intergénérationnel ainsi que des résidences gérées pour séniors, étudiants et jeunes actifs. Il promet une vie locale riche. Grâce à sa proximité avec la rocade, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, la gare de Bordeaux Saint-Jean et les axes autoroutiers vers Paris, Toulouse-Pau et Bayonne, ainsi que ses liaisons directes avec les lignes de bus régionales (lignes 15, 23 et 73), le Domaine de Geneste assure une connectivité avec la métropole. Prochainement, les habitants auront également la possibilité d'utiliser le transport fluvial avec l'ouverture prévue d'une deuxième ligne de Batcub reliant le pont de pierre à Bègles en face de l'île d'Arcins.





« Connectez-vous à la nature en vous balandant sur les berges de La Garonne ! »



- SUPERMARCHÉ
- RESTAURANT
- SALLE DE SPORT
- COMMERCES
- CINÉMA
- PARC DE LOISIRS
- GOLF
- BOWLING
- CENTRE COMMERCIAL RIVES D'ARCINS

À PIED

À - DE 5 MINUTES

- Restaurants
- Salle de sport
- Commerces
- Supermarché
- Cinéma

À - DE 10 MINUTES

- Boulangerie
- Lignes de bus 23 et 73 (arrêt Rives d'Arcins)
- Ligne de bus 15 (arrêt Domaine de La Plantation)
- Bowling
- Centre commercial Rives d'Arcins

EN VOITURE

À 5 MINUTES

- Golf

À 10 MINUTES

- Gare de Bègles

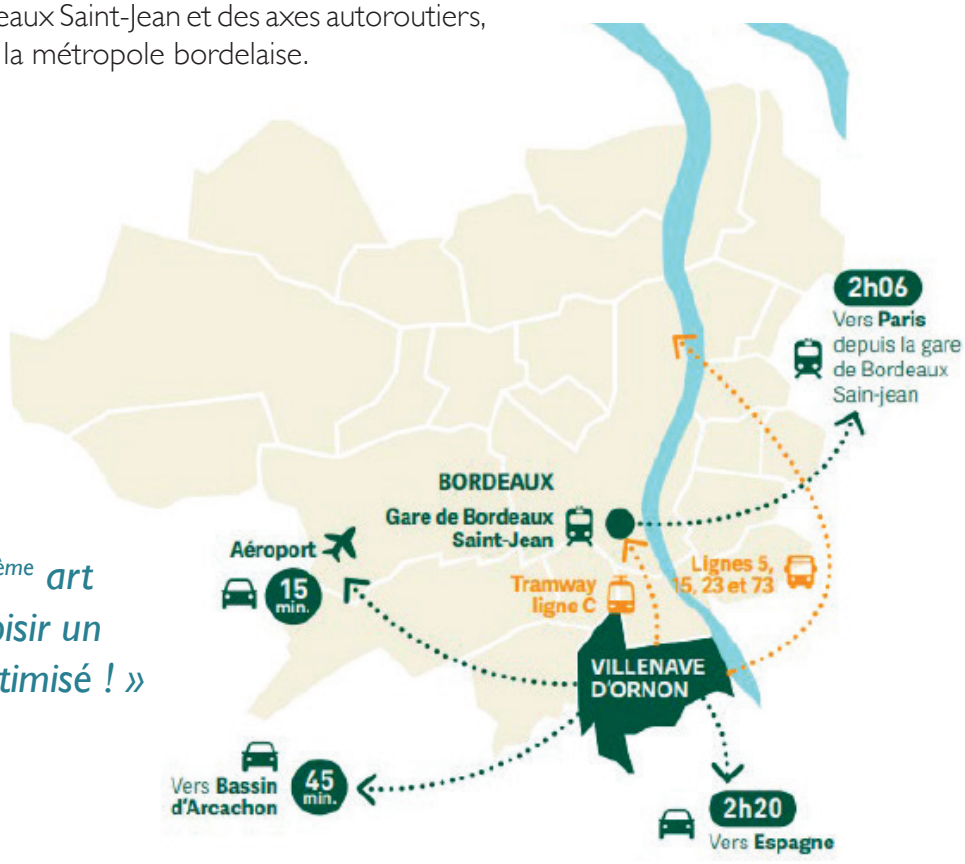


L'ADRESSE

UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ,
À PROXIMITÉ DE TOUTES LES COMMODITÉS.

Votre résidence Eklesia se dresse au coeur du Domaine de Geneste, nouveau quartier contemporatin. L'adresse favorise les déplacements piétons et cyclistes offrant ainsi un environnement convivial et animé à proximité des commerces, restaurants et loisirs. Non loin de la rocade, de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, de la gare de Bordeaux Saint-Jean et des axes autoroutiers, la résidence se veut ultra-connectée à la métropole bordelaise.

« Investir au 3 avenue du 7ème art à Villenave d'Ornon, c'est choisir un quotidien simple, repensé et optimisé ! »



UNE ATTITUDE ARCHITECTURALE SIMPLE, QUI COMPREND ET RESPECTE L'ENVIRONNEMENT.

Face au parc Natura 2000, Eklesia s'inscrit parfaitement dans son environnement de par ses lignes géométriques et ses volumes. Stéphane Schurdi Levraud, Architecte associé, parle d' « une attitude architecturale simple et efficace, avec comme objectif de libérer au maximum les espaces en pleine terre ».



Eklesia est un projet vertueux par sa faible incidence au sol, en acceptant de prendre de la hauteur pour la construction des 3 bâtiments mis à distance les uns des autres limitant ainsi les vis-à-vis. Cet éloignement créé de grandes porosités végétalisées et permet à chaque logement de bénéficier d'une luminosité optimale. Les logements comportent un espace de vie extérieur couvert : la loggia. En été, elle joue le rôle de pare-soleil, améliorant considérablement le confort d'usage ; en toute saison, cet espace couvert est une extension de l'appartement. Une attention particulière a également été portée à la mobilité douce avec l'intégration de locaux vélos dans l'emprise de chaque bâtiment. Enfin, le projet se veut territorial, par sa vocation à comprendre son environnement et à offrir les vues aux habitants en proposant de généreuses percées visuelles sur un site en présence de qualité où la nature et le paysage sont fortement valorisés.

Permis obtenu et purgé	RE 2020
Actabilité T1 2025	*Livraison T4 2026*

« Une vie de village réinventée. »

DES ESPACES LUMINEUX
ET DES PRESTATIONS SOIGNÉES.

- Peinture lisse
- Parquet stratifié pour les chambres, séjours et dégagements
- Volets roulants électriques
- Chauffage connecté
- Carrelage 45 x 45cm pour les pièces humides
- Placards aménagés d'une tablette et de tringles
- Faïence à hauteurs des équipements (douches, baignoire)
- Sèche-serviette pour les salles de bains et salles d'eau



« La résidence Eklesia respecte la réglementation environnementale RE2020, favorisant ainsi l'amélioration de la performance énergétique et du confort de vie au quotidien. »



LES ACTEURS

CONCEPTION ET MONTAGE	CATELLA PATRIMOINE		
COMMERCIALISATION	CATELLA PATRIMOINE		
PROMOTEUR	nhOod NEW LIVING MOOD	USUFRUITIER	vilogia PRIVILÈGE

DES OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ, D'UNE DURÉE DE 15 ANS.

Catella Patrimoine propose 12 logements en nue-propriété du 2 au 3 pièces répartis du 1er au 4e étage au coeur de la résidence Eklesia à Villenave d'Ornon. Les logements bénéficients tous d'un espace extérieur et de deux places de stationnement.

En choisissant l'investissement en nue-propriété, vous optez pour une solution performante vous permettant d'acquérir un bien immobilier à 62% de sa valeur, dont l'usage (ou l'usufruit) sera consenti à un professionnel de la gestion locative pendant une durée de 15 ans, à l'issue de laquelle vous deviendrez pleinement propriétaire.

DURÉE DE DÉMEMBREMENT : 15 ANS

INFORMATIONS

Type d'usufruit
Locatif social intermédiaire

15 ans
Durée d'usufruit

2 900€/m²
Prix moyen nue-propriété
(parking inclus)

4 678 €/m²
Prix moyen pleine propriété
(parking inclus)

38 %
Abattement

+61,3 % *
Performance mécanique
(soit une performance
de 4% net par an)

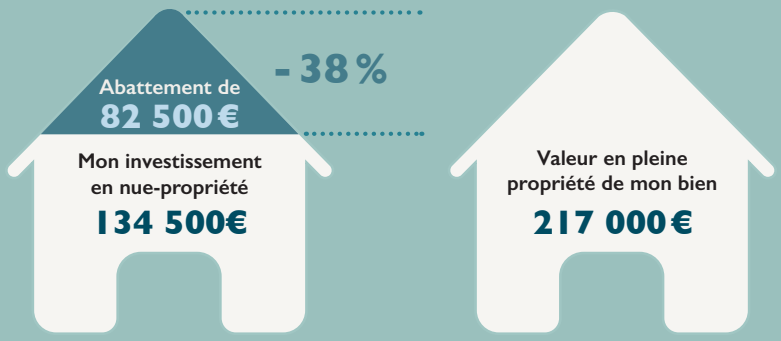
+101,7 % **
Performance cible globale
(soit une performance
de 6,7% net par an)

LES BIENS DISPONIBLES

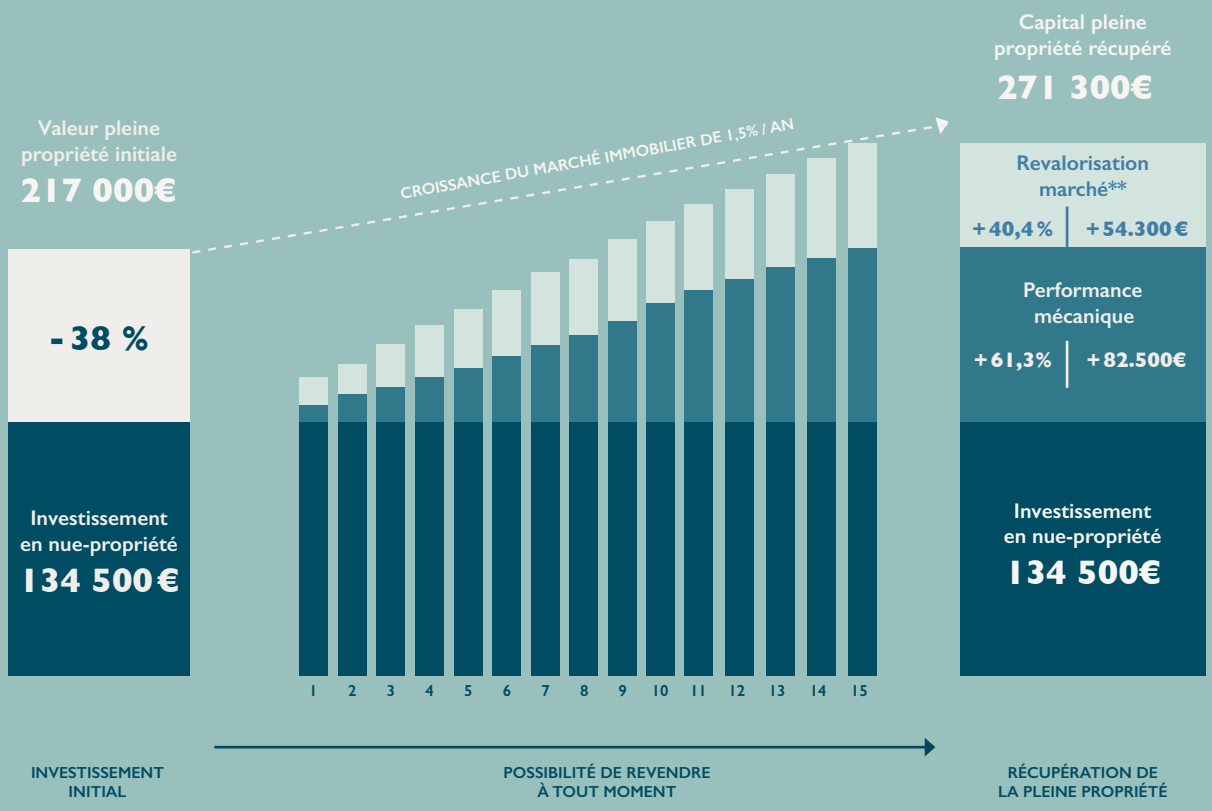
TYPOLOGIE	NOMBRE DE LOTS	SURFACE MOYENNE HABITABLE
2 PIÈCES	8	44,45 m²
3 PIÈCES	4	64,10 m²

* à marché immobilier constant ** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% par an

EXEMPLE POUR UN 2 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	4E TRIMESTRE 2026
FIN DE L'USUFRUIT	4E TRIMESTRE 2041
ACTABILITÉ	1E TRIMESTRE 2025

CATELLA

PATRIMOINE

PARIS
2-4 rue Paul Cézanne
75008 Paris

NICE
Air Promenade
470 promenade des Anglais
06 000 Nice

BORDEAUX
Now Coworking
Hangar 15
Quai des Chartrons
33 300 Bordeaux

+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr

Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 2-4 rue Paul Cézanne – 75008 PARIS -RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762. Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance. Crédit photos : Shutterstock