

REALITES



# L'ÉCRIN DES LYS

- LORMONT -

***fradin***  
PROMOTION

The background of the entire image is a soft, light green color. Overlaid on this background are numerous watercolor-style illustrations of green leaves and thin branches. The leaves vary in shades of green, from pale and almost white to deep forest green. Some leaves are shown in profile, while others are more rounded or pointed. The branches are thin and delicate, weaving through the composition. The overall effect is a gentle, naturalistic pattern that fills the frame.

**La nature est une œuvre d'art vivante,  
chaque instant est une nouvelle toile à contempler**

*Ralph Waldo Emerson*

# La douceur de vivre à Lormont



**Une localisation idéale**  
à seulement 25 minutes en voiture  
de l'hyper-centre de Bordeaux,  
à 8 minutes en vélo du parc de  
l'Ermitage Sainte-Catherine, du  
parc Palmer et des quais de la  
Garonne



**Vue unique**  
sur la Garonne et  
le centre-ville de Bordeaux



**De nombreux transports en commun :**  
tramway A, 14 lignes de bus,  
1 navette fluviale,  
3 stations de vélos en libre-service



**25 établissements  
scolaires**



**2 lieux culturels majeurs :**  
l'espace culturel polyvalent du Bois  
Fleuri et l'école municipale de  
musique, danse et théâtre



**30 clubs de  
sport**



**Nombreux châteaux  
et églises remarquables  
inscrites à l'inventaire des  
monuments historiques**

# Lormont, l'équilibre parfait entre tranquillité et proximité au quotidien

Accès direct aux commerces,  
transports en commun et à la rocade



**Centre-ville  
de Bordeaux**  
A 25 min en voiture



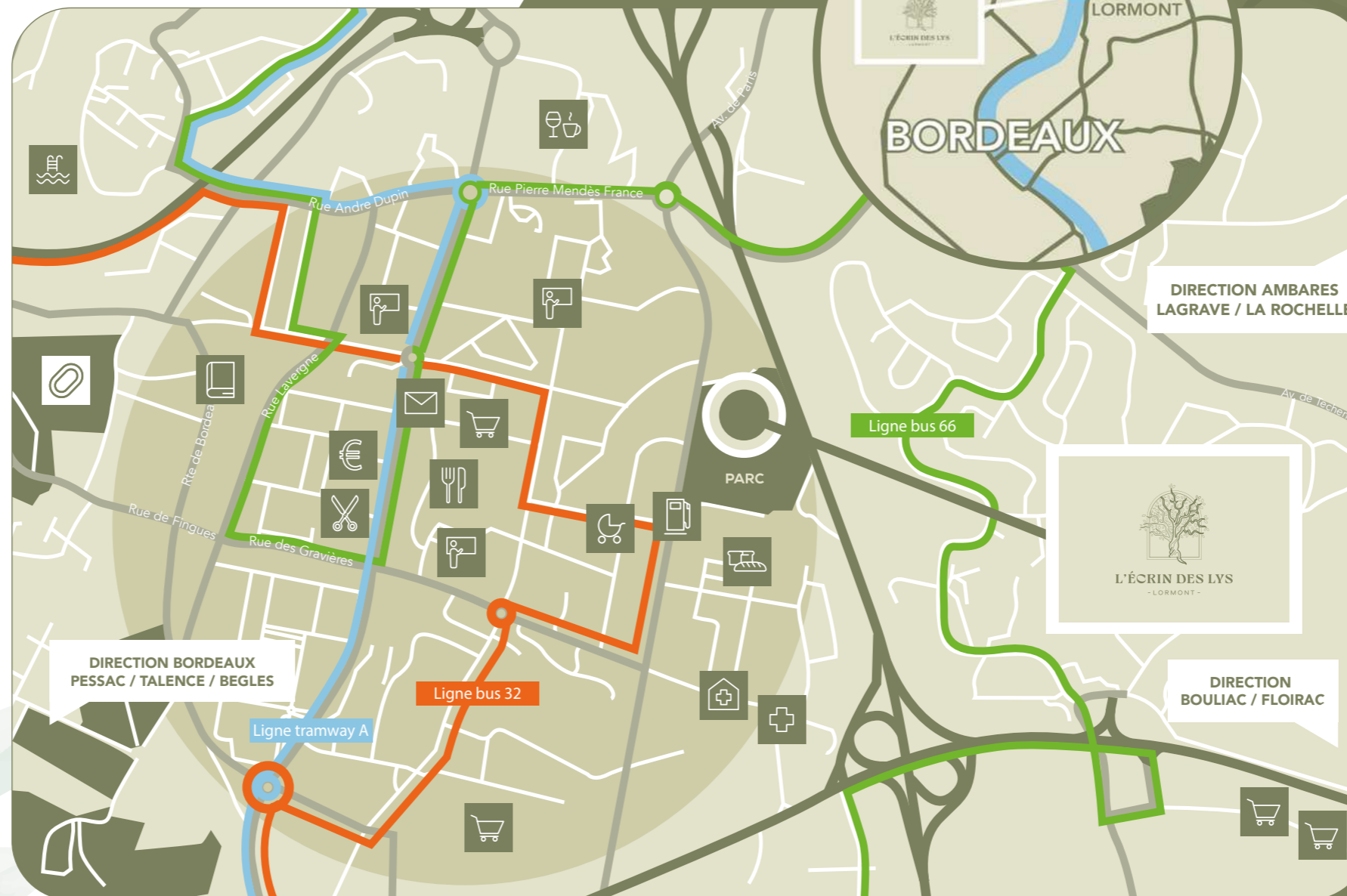
**Aéroport de Mérignac**  
à 20 min en voiture



**Arcachon : 1h10**  
**La Rochelle : 1h45**  
**Royan : 1h20**  
**Lacanau : 50 min**



**Gare Cenon**  
à 8 min en voiture



**66 : Bois fleuri**  
(Lormont Butinière  
-> Beausite Cenon)



**32 : Bois fleuri**  
(Cenon -> Bouliac centre)



**Tramway A : Bois fleuri**  
(Mérignac Aéroport/  
Le Haillan Rostand  
-> La Gardette-Bas-  
sens)  
à 900m

## Mot de l'architecte :

*« Réminiscence contemporaine en symbiose avec un environnement naturel exceptionnellement préservé et propice à la déambulation, cette résidence fait le lien entre la qualité de vie intérieure et extérieure. »*

*De vastes balcons vitrés se projettent vers l'extérieur pour offrir aux résidents un large panorama sur la nature tout en préservant l'intimité de chaque logement. »*

**Bernard Buhler**

Agence Bernard Buhler



## L'ECRIN DES LYS, une résidence au sein d'un havre de nature



Emplacement privilégié au cœur d'un parc



Espaces extérieurs paysagers



Circulation douce via ses cheminements piétons et vélos



Cœur d'îlot, lieu idéal pour se détendre et partager des moments conviviaux avec vos proches



# VOTRE RÉSIDENCE



DÉCOUVREZ LA RÉSIDENCE EN 360°  
ET ACCÉDEZ AUX PLANS DES LOGEMENTS !



Signature architecturale reconnue



Présence de nombreux espaces verts  
composés d'espaces boisés classés  
ornés d'arbres centenaires



Locaux à vélos



Accès sécurisé, vidéophone



Parking semi-enterré  
avec pergola végétalisée  
en RDC

## Votre logement



Appartement 2 à 4 pièces



Traversant et/ou bi-orienté, offrant de très belles vues sur la canopée du parc



Terrasse ou balcon



Place de parking privative



**TVA**  
RÉDUITE  
(1)

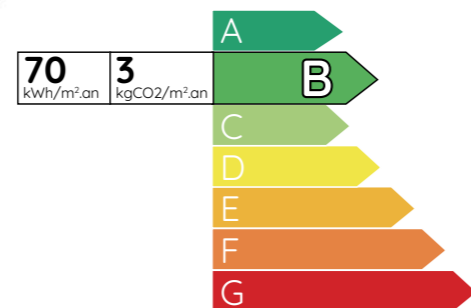
- Dispositif -  
**PINEL**  
(2)



## 2 PIÈCES

Surface : 42,65m<sup>2</sup>

Balcon : 8,70m<sup>2</sup>



Diagnostic de performance énergétique

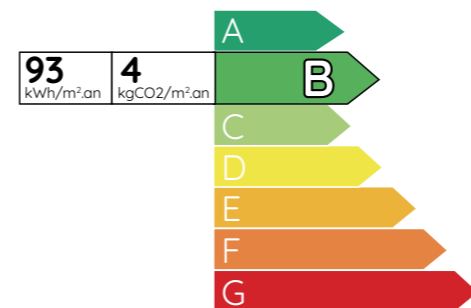
Ma facture d'énergie  
entre 213€ et 288€ /an



## 3 PIÈCES

Surface : 63,18m<sup>2</sup>

Balcon : 8,70m<sup>2</sup>



Diagnostic de performance énergétique

Ma facture d'énergie  
entre 410€ et 555€ /an

## Prestations

- Kitchenette équipée (T2)
- Revêtement PVC
- Menuiseries PVC blanches
- Volets PVC blancs
- Placards aménagés
- Chauffage (réseau de chauffage urbain)

## 4 PIÈCES

Surface : 86,11m<sup>2</sup>

Balcon : 18,00m<sup>2</sup>



65 kWh/m<sup>2</sup>.an 3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an A



Diagnostic de performance énergétique

Ma facture d'énergie  
entre 399€ et 540€ /an

## Acheter en toute tranquillité avec Realites



### PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à la Direction de la performance et ce, tout au long de la construction de votre bien. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore un an après la remise de vos clés.



### CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Notre partenaire privilégié se charge de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs. Lui confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de ses compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



### TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, notre partenaire privilégié est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêt du marché.



### VENDRE AVANT D'ACHETER ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



### DÉLÉGUER LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargé d'administrer les parties communes de votre résidence. Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous représenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



### CHOISIR SON FUTUR ESPACE DE VIE

En quête de m<sup>2</sup> supplémentaires ? Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin. Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept proposé par REALITES.



### SUIVRE LA REALISATION DE VOTRE BIEN

MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez en quelques clics modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.

*Realites met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !*

*Savoir-faire, conseil et accompagnement.*

Plus d'informations sur [immo.realites.com](https://immo.realites.com)

# REALITES

*utiles,*  
MAINTENANT!

Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Ce statut incarne le souhait de l'entreprise de contribuer à l'intérêt général et d'avoir un impact positif sur la société.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

*utiles,* À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone\*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



*utiles,* À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

Retrouvez nos engagements sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)

\*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

*utiles,* AUX TERRITOIRES

**100%**

des projets REALITES en 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).

**fradin**  
PROMOTION

Fradin Promotion, constructeur du Musée Mer Marine, est totalement tourné vers l'avenir, il est aussi impliqué dans la préservation du patrimoine, avec les réhabilitations des châteaux Médiévaux tels que Villandraut, Villebois-La-Valette, ou encore de la Piscine de Foncillon à Royan.

La particularité du Groupe est d'associer les programmes neufs à l'ancien et de proposer à la vente des biens à rénover ou des appartements neufs avec une vision patrimoniale.



# L'ÉCRIN DES LYS

- LORMONT -

## Renseignements et ventes

05 57 99 12 98  
immo.realites.com

## Votre agence Realites

160 rue du Palais Gallien  
Bordeaux 33000

## Siège Social

1 Impasse Claude Nougaro  
44 800 SAINT-HERBLAIN

**REALITES** – *fradin*  
PROMOTION

(1) L'Etat permet une accession à taux réduit de TVA pour une personne physique dans le cadre de l'acquisition de sa résidence principale située dans des zones ciblées (quartiers conventionnés Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, quartiers prioritaires), conforme à la réglementation RT2012. (2) L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts prévoit une réduction d'impôt pour l'acquisition personnelle ou par le biais d'une société d'un logement neuf destiné à la location nue, dans les zones éligibles, à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources, pendant un délai de 6 à 12 ans (jusqu'à 21% de réduction – calcul sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €). Selon l'article L122-23 du code de la consommation, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques. Faire un investissement immobilier comporte des risques. REALITES RCS 451 251 623 - SA au capital social de 28 435 139,67 € - Illustrations et documents non contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance : Habiteo - Crédit Photo : Adobe Stock - Architecte : Bernard Buhler. Création, réalisation REALITES 09/2023.