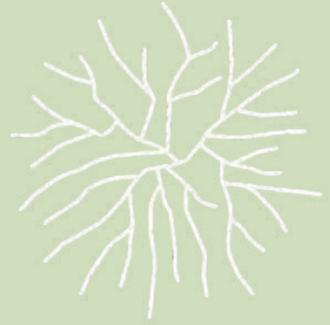


CARNET EXCLUSIF



LES TERRASSES DE  
**SUKØ**



**CARACTÈRE**  
A CŒUR DE PROLONGER L'HISTOIRE

en co-promotion avec



# LES TERRASSES DE SUKØ, en vidéo

---



# SOMMAIRE

1

---

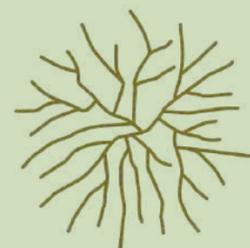
Bordeaux, une ville  
dynamique



2

---

SUKO, un immeuble  
unique



LES TERRASSES DE  
**SUKØ**

3

---

Les plans et  
les données chiffrées



4

---

Un investissement  
sécurisé



5

---

Nos valeurs  
et notre  
savoir-faire



# Bordeaux, une ville dynamique



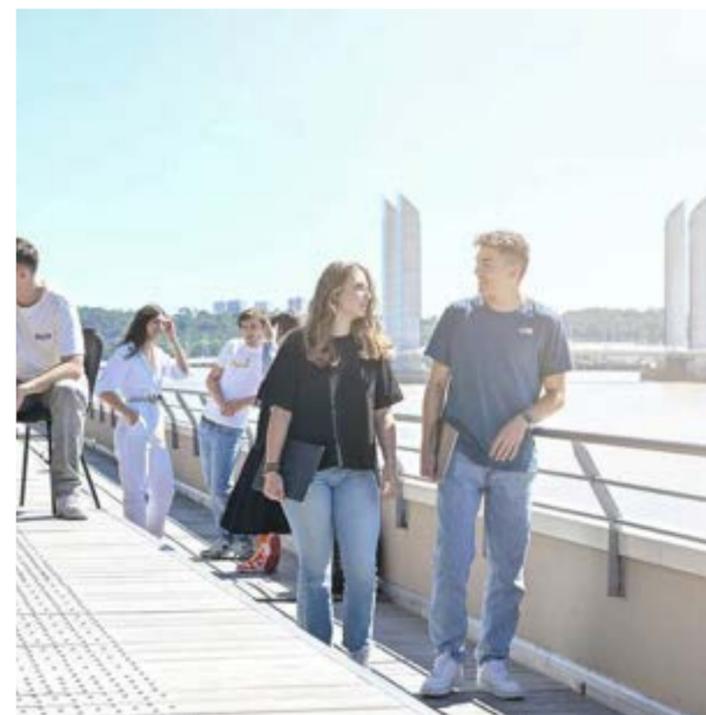


# En synthèse, BORDEAUX



1 Million

d'habitants à l'horizon 2030.



40%

des nouveaux arrivants ont  
entre 24 et 40 ans

+ 10 000

nouvelles entreprises  
par an (INSEE)

1er rang

pour le taux de création  
d'entreprises.  
Plus de 200 sièges sociaux de  
plus de 100 salariés.





# Bordeaux, les chiffres clés

---



115 000

---

étudiants, dont 90 000  
sur le campus Bordelais



2h

---

en LGV de Paris à Bordeaux  
avec + de 18 trains/jour

+ de 20  
grandes écoles

---

5 Business Schools  
15 écoles d'ingénieurs

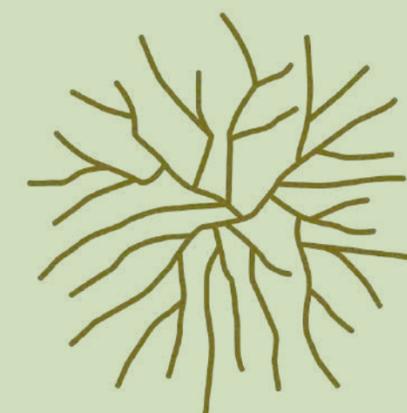
Métropole la plus  
attractive  
pour les salariés  
français

---





## 2 LES TERRASSES DE SUKØ



LES TERRASSES DE  
**SUKØ**



# En synthèse



## Appartements T1 et T2 duplex

avec extérieurs  
privatifs

Dès

149 k€<sub>HT</sub>

TVA de 20 %

RÉCUPÉRABLE

6 % \*

de rendement

Au cœur

de Nansouty,  
quartier prisé du  
centre de Bordeaux

Frais de notaire  
RÉDUITS

# UNE AUTHENTIQUE ADRESSE BORDELAISE AU JARDIN VERDOYANT

---



*Entrée de la résidence*

LES TERRASSES DE SUKØ s'inscrivent au cœur du **quartier historique** de Nansouty, adresse bordelaise typique connue pour ses **demeures bourgeoises et ses échoppes en pierre**. Ce quartier à l'esprit village, animé et convivial, bénéficie d'un **emplacement stratégique** entre le quartier de la Victoire, le Marché des Capucins, la gare Saint-Jean et la ceinture des boulevards. C'est un cadre de vie où tout peut se faire à pied ou à vélo.

Derrière une **entrée majestueuse**, LES TERRASSES DE SUKØ dévoilent un **vaste jardin verdoyant**, rare en plein centre-ville. Avec ses studios et T2 parfaitement agencés et dotés d'extérieurs, LES TERRASSES DE SUKØ conjuguent l'**élégance bordelaise** et une **qualité de vie exceptionnelle**, alliant espaces intérieurs modernes et extérieurs apaisants.

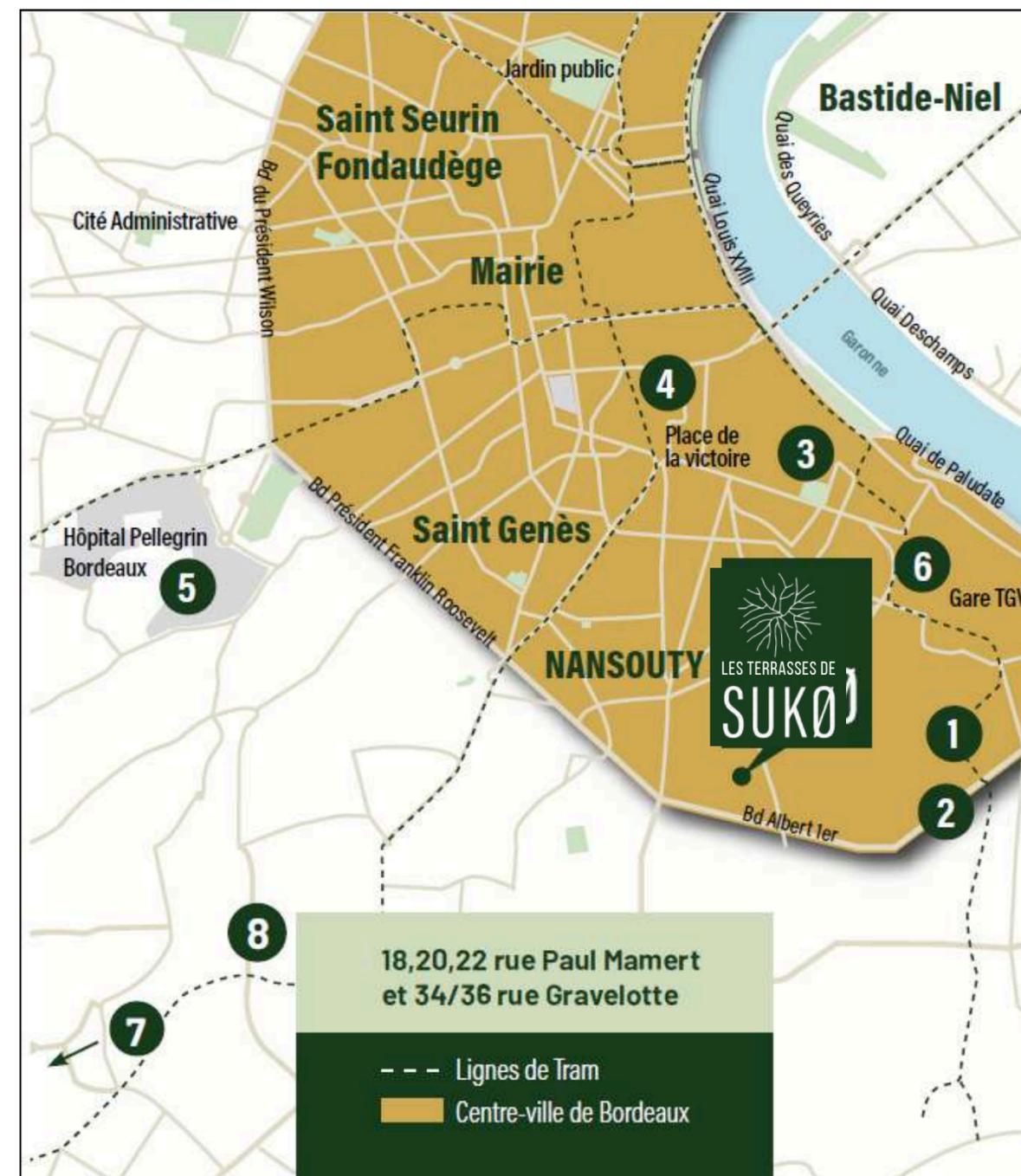


# Au cœur de Nansouty, quartier historique



## UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

		À VÉLO
1	Campus étudiant François d'Assise	5 min.
2	Campus des Sciences Bordeaux Bègles	5 min.
3	IUT Bordeaux Maigne	10 min.
4	Campus étudiante de la Victoire	11 min.
5	Centre Hospitalier Universitaire	15 min.
		EN VOITURE
6	Gare TGV Bordeaux St Jean	10 min.
7	Domaine Universitaire de Talence Pessac-Gradignan	18 min.
8	Campus étudiant Peixotto	20 min.



Source : Google maps dans des conditions normales de circulation



Perspective Captiv' Agence

# LES TERRASSES DE SUKØ

## Un investissement qui fait la différence

En réhabilitant cette ancienne maison de retraite, SUKØ redonne vie à un patrimoine immobilier doté de nombreux atouts. Des surélévations complètent la résidence, créant des jeux de terrasses et balcons.

1

### ARCHITECTURE ET EXTÉRIEURS

- Une architecture préservée et contemporaine avec ses parements en bois
- Terrasses privatives pour un espace intime en plein air
- Vaste jardin qui dévoile un cèdre du Liban emblématique de l'adresse
- En dernier étage, desservi par ascenseur

2

### INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

- Cuisine meublée et équipée
- Salle d'eau équipée d'un meuble vasque avec miroir lumineux
- Bac à douche en porcelaine et faïence murale
- Radiateur à inertie fluide
- Volets roulants ou ouvrant à la française

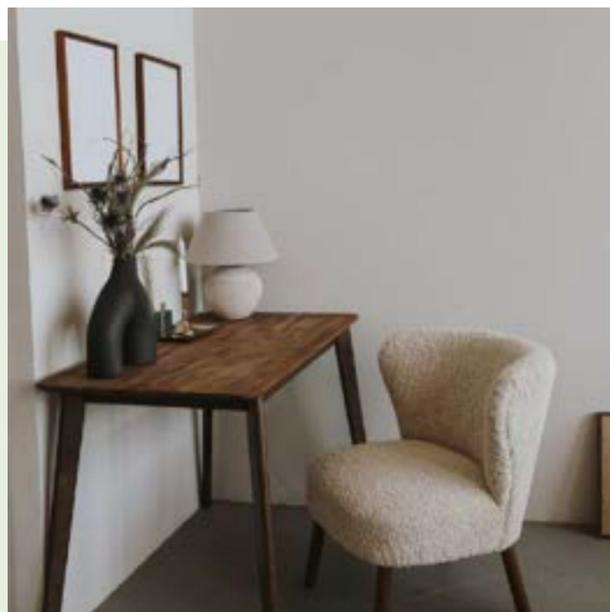
3

### PRATICITÉ ET SÉCURITÉ

- Résidence sécurisée par visiophone
- Buanderie partagée
- Local à vélos

# LES TERRASSES DE SUKØ, la location meublée clé en main :

## 3 services en option pour une totale sérénité



### Ameublement

Des équipements contemporains et adaptés aux besoins des étudiants, installés par des professionnels



### Gestion par Lokizi

Un expert de la location meublée à Bordeaux, implanté depuis 25 ans



### Expertise comptable

Être entouré de professionnels gérant pour vous les obligations comptables et fiscales offre la sérénité d'un investissement rentable et optimisé

# Les atouts de la location meublée

## Souplesse et rentabilité

- TVA à 20 % récupérable
- Frais d'acquisition réduits
- **Un loyer optimisé > 6 % de rentabilité\***
- Des revenus locatifs nets de fiscalité \*\*
- Souplesse dans la gestion de votre bien

*\*rentabilité moyenne observée*

*\*\* Par l'effet de levier de l'amortissement comptable et selon situation de l'investisseur*



# 3 Les plans et les données chiffrées





# Grille de prix

N° lot	Typologie	Surface habitable	Surface extérieure	Surface pondérée	Prix TTC	Prix HT	Loyer Foncia	Loyer Lokizi	Rentabilité Lokizi (HT)
101	T1 bis	33,10		33,10	258 500 €	215 417 €	730 €	1 053 €	5,87 %
102	T1 bis	32,10		32,10	240 500 €	200 417 €	720 €	1 021 €	6,12 %
202	T1	22,80	4,70	24,21	188 900 €	157 417 €	630 €	725 €	5,53 %
203	T1	22,90		22,90	185 500 €	154 583 €	620 €	729 €	5,66 %
209	T1 bis duplex	22,40	2,40	23,20	187 900 €	156 583 €	610 €	700 €	5,36 %
210	T1 bis duplex	27,80	8,00	30,20	244 500 €	203 750 €	650 €	780 €	4,59 %
211	T2 duplex	27,20	6,30	29,27	240 900 €	200 750 €	675 €	865 €	5,17 %
212	T2 duplex	23,90	4,20	25,16	201 500 €	167 917 €	625 €	751 €	5,37 %



# Grille de prix

N° lot	Typologie	Surface habitable	Surface extérieure	Surface pondérée	Prix TTC	Prix HT	Loyer Foncia	Loyer Lokizi	Rentabilité Lokizi (HT)
213	T2 duplex	23,80	4,00	25,00	199 900 €	166 583 €	625 €	748 €	5,39 %
214	T2 duplex	23,60	4,20	24,86	198 900 €	165 750 €	625 €	741 €	5,37 %
215	T2 duplex	25,10	7,30	27,29	219 500 €	182 917 €	630 €	792 €	5,20 %
216	T2 duplex	25,60	15,40	30,22	253 900 €	211 583 €	640 €	815 €	4,62 %
217	T2 duplex	32,90	4,20	34,16	277 900 €	231 583 €	730 €	1 047 €	5,42 %
218	T2 duplex	25,70	4,10	26,93	217 900 €	181 583 €	640 €	818 €	5,40 %
219	T1	23,00	6,10	24,83	200 900 €	167 417 €	635 €	732 €	5,25 %
220	T1	21,60	4,80	23,04	179 900 €	149 917 €	610 €	687 €	5,50 %



# Lot 101

## T1 bis

R+1

Pièce de vie :  
22,60 m<sup>2</sup>

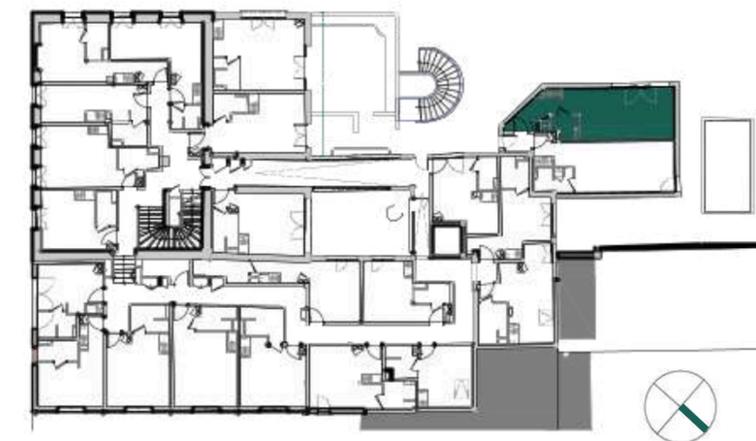
Espace nuit :  
7,90 m<sup>2</sup>

SDE :  
2,60 m<sup>2</sup>

**Total : 33,10 m<sup>2</sup>**



Image non contractuelle





# Lot 102

## T1 bis

R+1

Pièce de vie :  
21,70 m<sup>2</sup>

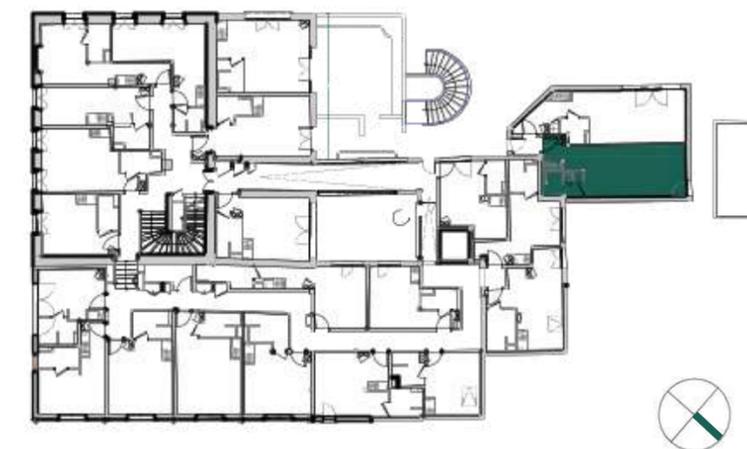
Espace nuit :  
6,30 m<sup>2</sup>

SDE :  
4,10 m<sup>2</sup>

**Total : 32,10 m<sup>2</sup>**



Image non contractuelle





# Lot 202

T1

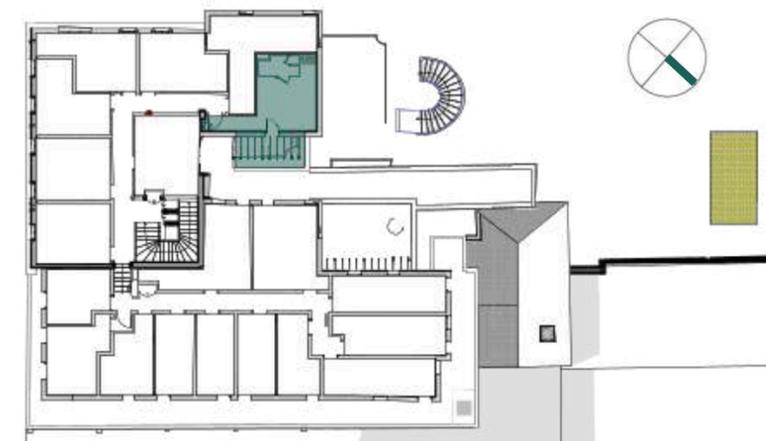
R+2

Pièce de vie :  
19,40 m<sup>2</sup>

SDE :  
3,40 m<sup>2</sup>

**Total : 22,8 m<sup>2</sup>**

Terrasse extérieure :  
4,70 m<sup>2</sup>





# Lot 203

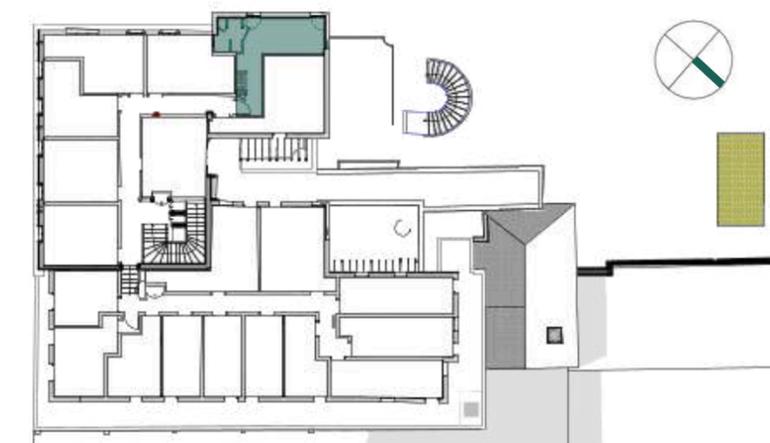
T1

R+2

Pièce de vie :  
19,10 m<sup>2</sup>

SDE :  
3,80 m<sup>2</sup>

Total : 22,90 m<sup>2</sup>





# Lot 209

## T1 bis duplex

R+2

Pièce de vie :  
11,60 m<sup>2</sup>

Chambre :  
8,20 m<sup>2</sup>

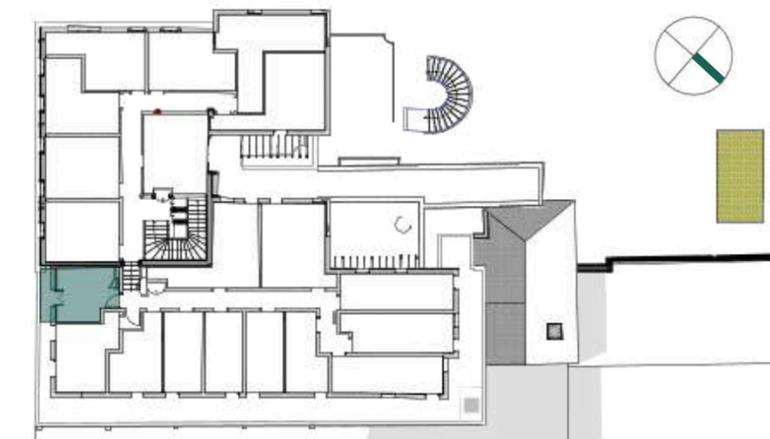
SDE :  
2,60 m<sup>2</sup>

**Total : 22,40 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,10 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
2,40 m<sup>2</sup>





# Lot 210

## T1 bis duplex

R+2

Pièce de vie :  
16,60 m<sup>2</sup>

Chambre :  
8,00 m<sup>2</sup>

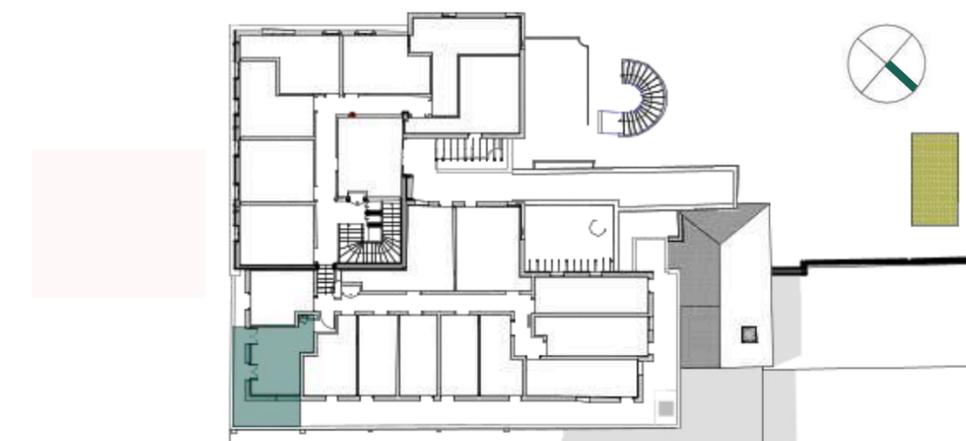
SDE :  
3,20 m<sup>2</sup>

**Total : 27,80 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,70 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :  
8,00 m<sup>2</sup>**



Nb: le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des dispositions techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les retombées de poutres, faux-plafonds, soffites, canalisations ne sont pas tous figurés et peuvent être modifiés pour des raisons techniques. La hauteur sous soffites, faux-plafonds et retombées de poutres ne saurait être inférieure à 2,00 m. Les éléments de mobilier et de cuisine sont présentés à titre indicatif. L'emplacement des gaines est mentionné à titre indicatif, elles sont susceptibles de légères variations en fonction d'impératifs techniques ou administratifs.



# Lot 211

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
11,90 m<sup>2</sup>

Chambre :  
12,10 m<sup>2</sup>

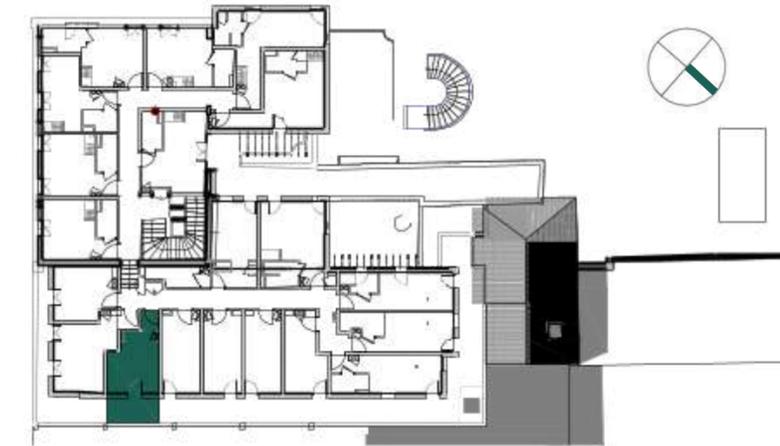
SDE :  
3,20 m<sup>2</sup>

**Total : 27,20 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,80 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
6,30 m<sup>2</sup>





# Lot 212

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
11,10 m<sup>2</sup>

Chambre :  
9,80 m<sup>2</sup>

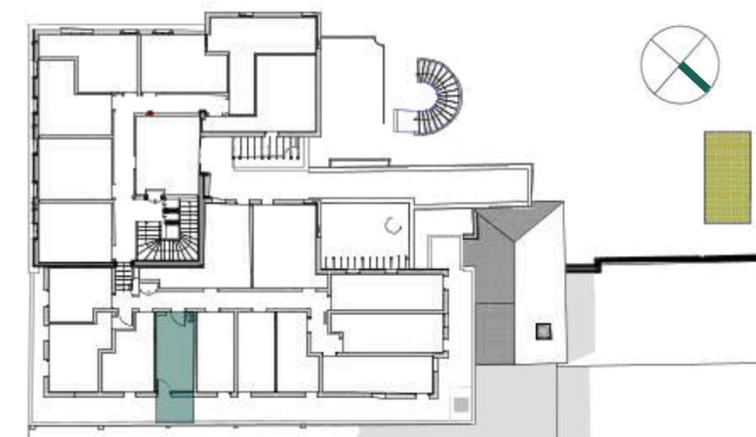
SDE :  
3,00 m<sup>2</sup>

**Total : 23,90 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,10 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :  
4,20 m<sup>2</sup>**





# Lot 213

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
11,00 m<sup>2</sup>

Chambre :  
9,80 m<sup>2</sup>

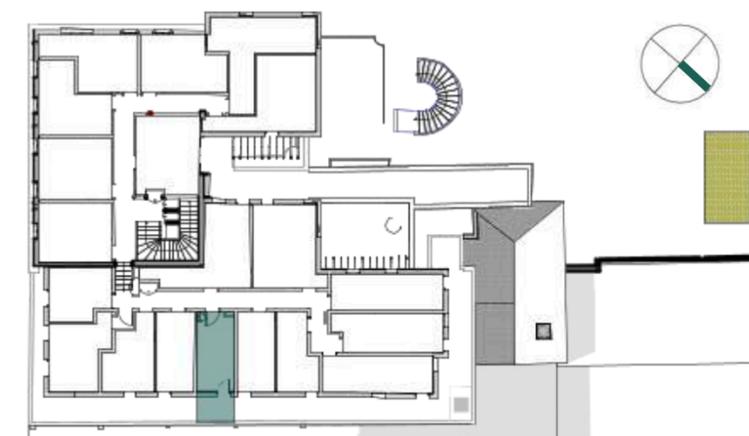
SDE :  
3,00 m<sup>2</sup>

**Total : 23,80 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,10 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
4,00 m<sup>2</sup>





# Lot 214

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
10,90 m<sup>2</sup>

Chambre :  
9,70 m<sup>2</sup>

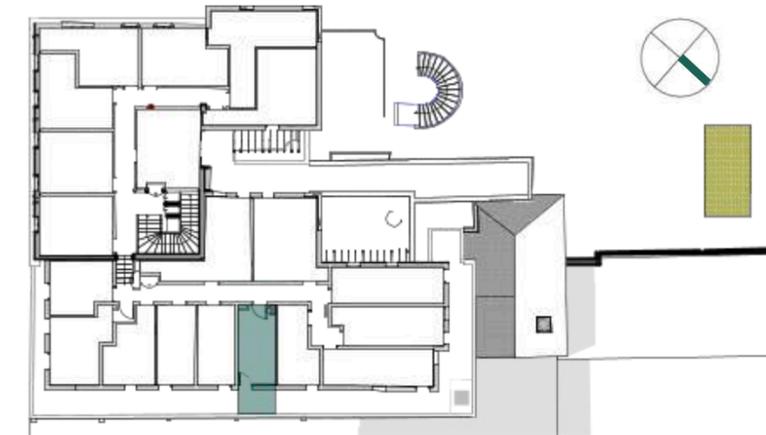
SDE :  
3,00 m<sup>2</sup>

**Total : 23,60 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,10 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
4,20 m<sup>2</sup>



Nb: le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Des variations peuvent intervenir en fonction des dispositions techniques et réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les retombées de poutres, faux-plafonds, soffites, canalisations ne sont pas tous figurés et peuvent être modifiés pour des raisons techniques. La hauteur sous soffites, faux-plafonds et retombées de poutres ne saurait être inférieure à 2,00 m. Les éléments de mobilier et de cuisine sont présentés à titre indicatif. L'emplacement des gaines est mentionné à titre indicatif, elles sont susceptibles de légères variations en fonction d'impératifs techniques ou administratifs.



# Lot 215

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
10,40 m<sup>2</sup>

Chambre :  
11,30 m<sup>2</sup>

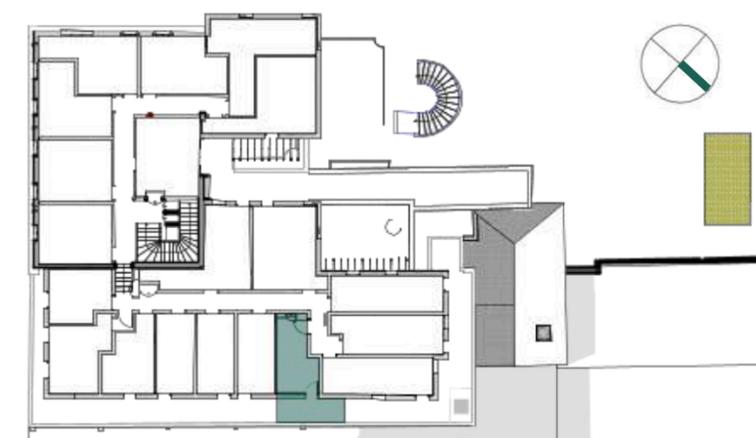
SDE :  
3,40 m<sup>2</sup>

**Total : 25,10 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
1,40 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
7,30 m<sup>2</sup>





# Lot 216

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
13,50 m<sup>2</sup>

Chambre :  
9,20 m<sup>2</sup>  
4522

SDE :  
2,90 m<sup>2</sup>

**Total : 25,60 m<sup>2</sup>**

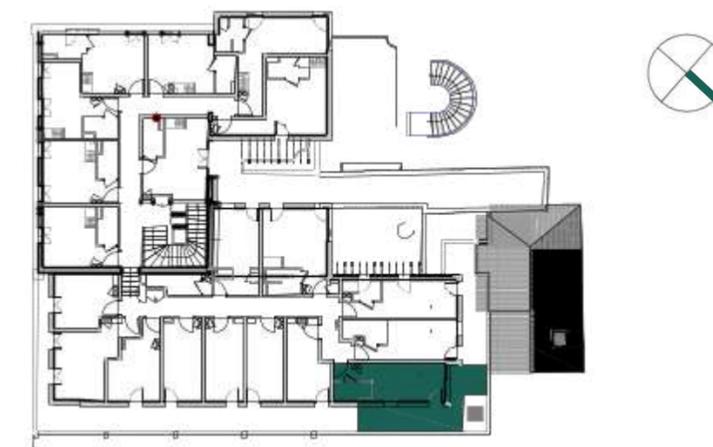
+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
4,00 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
15,40 m<sup>2</sup>



Niveau haut





# Lot 217

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
13,10 m<sup>2</sup>

Chambre :  
15,90 m<sup>2</sup>

SDE :  
3,90 m<sup>2</sup>

**Total : 32,90 m<sup>2</sup>**

Terrasse extérieure :  
4,20 m<sup>2</sup>





# Lot 218

## T2 duplex

R+2

Pièce de vie :  
13,60 m<sup>2</sup>

Chambre :  
9,00 m<sup>2</sup>

SDE :  
3,10 m<sup>2</sup>

**Total : 25,70 m<sup>2</sup>**

+

Surface < 1,80 m<sup>2</sup> :  
5,80 m<sup>2</sup>

**Terrasse extérieure :**  
4,10 m<sup>2</sup>





# Lot 219

T1

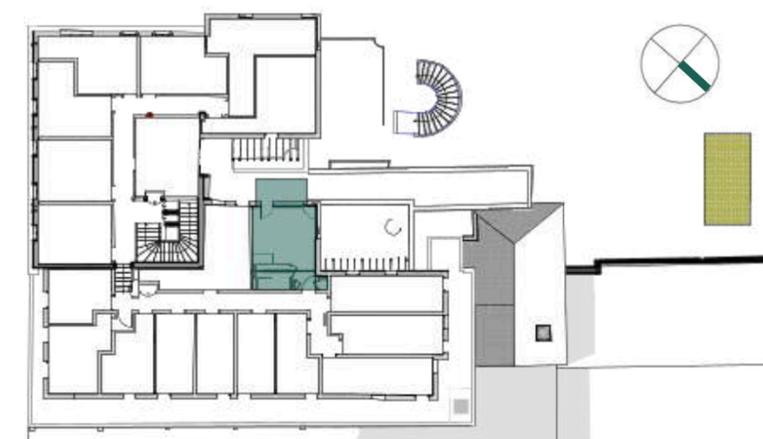
R+2

Pièce de vie :  
19,40 m<sup>2</sup>

SDE :  
3,60 m<sup>2</sup>

**Total : 23,00 m<sup>2</sup>**

Terrasse extérieure :  
6,10 m<sup>2</sup>





# Lot 220

T1

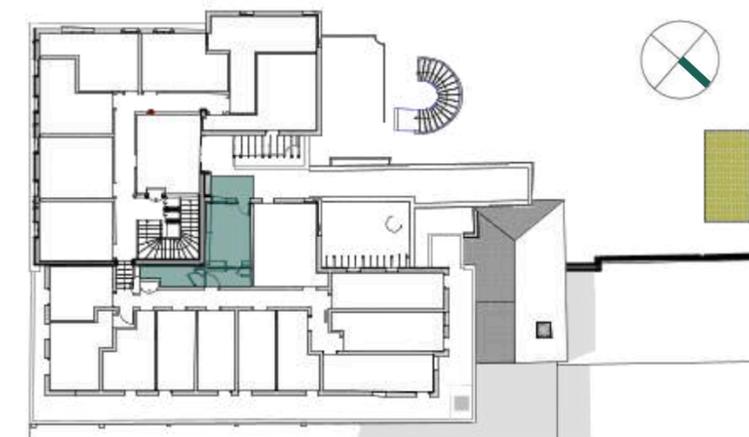
R+2

Pièce de vie :  
17,5 m<sup>2</sup>

SDE :  
4,10 m<sup>2</sup>

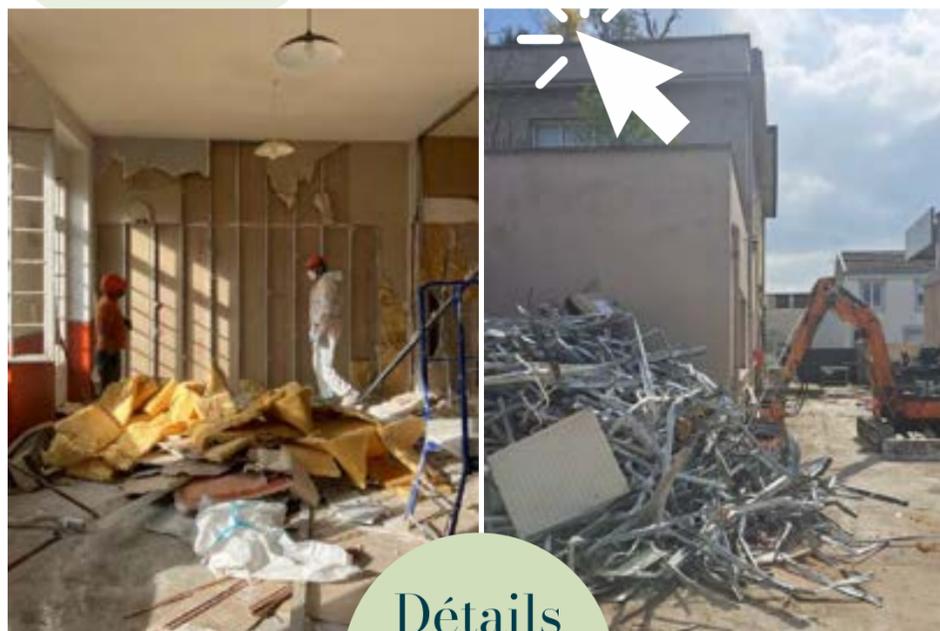
**Total : 21,60 m<sup>2</sup>**

Terrasse extérieure :  
4,80 m<sup>2</sup>



# CRESCENDO - notre magazine de suivi travaux

Cliquez ici



Détails  
en  
images



CRESCENDO notre magazine dédié au suivi des travaux, pensé pour vous informer sur l'avancement de nos chantiers.

Le premier numéro de SUKO est disponible !

Découvrez dès maintenant l'état d'avancement des travaux  
au 2<sup>e</sup> trimestre 2025



## 4 Un investissement sécurisé

---





# LE CLUB

## by CARACTÈRE

**Pleinement engagés dans la satisfaction de nos clients, nous proposons des GARANTIES et SERVICES pour SÉCURISER et ACCOMPAGNER votre investissement.**



### GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHEVEMENT

Sécurité financière et juridique pour l'achat de votre bien qui garantit le financement, le bon déroulement et l'achèvement du chantier



### GARANTIE PREMIÈRE MISE EN LOCATION

Nous vous garantissons contre l'absence de locataire lors de la première mise en location.<sup>2</sup>



### GARANTIE PRIX FERME ET DÉFINITIF

Quelles que soient les variations de coût des travaux ou la nécessité de travaux complémentaires, nous vous garantissons le maintien du prix de vente initial.<sup>1</sup>



### GARANTIE VACANCE LOCATIVE

En cas d'absence de locataire entre deux locations, vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges.<sup>3</sup>



### GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Nous garantissons le paiement de vos loyers sans délai, sans carence et sans limite de durée. Et en cas de contentieux, toutes les démarches sont également prises en charge.<sup>4</sup>



### SERVICE EXPERTISE FISCALE

Garantie juridique et fiscale pendant toute la durée de l'opération et accompagnement lors de la déclaration d'impôts.<sup>5</sup>



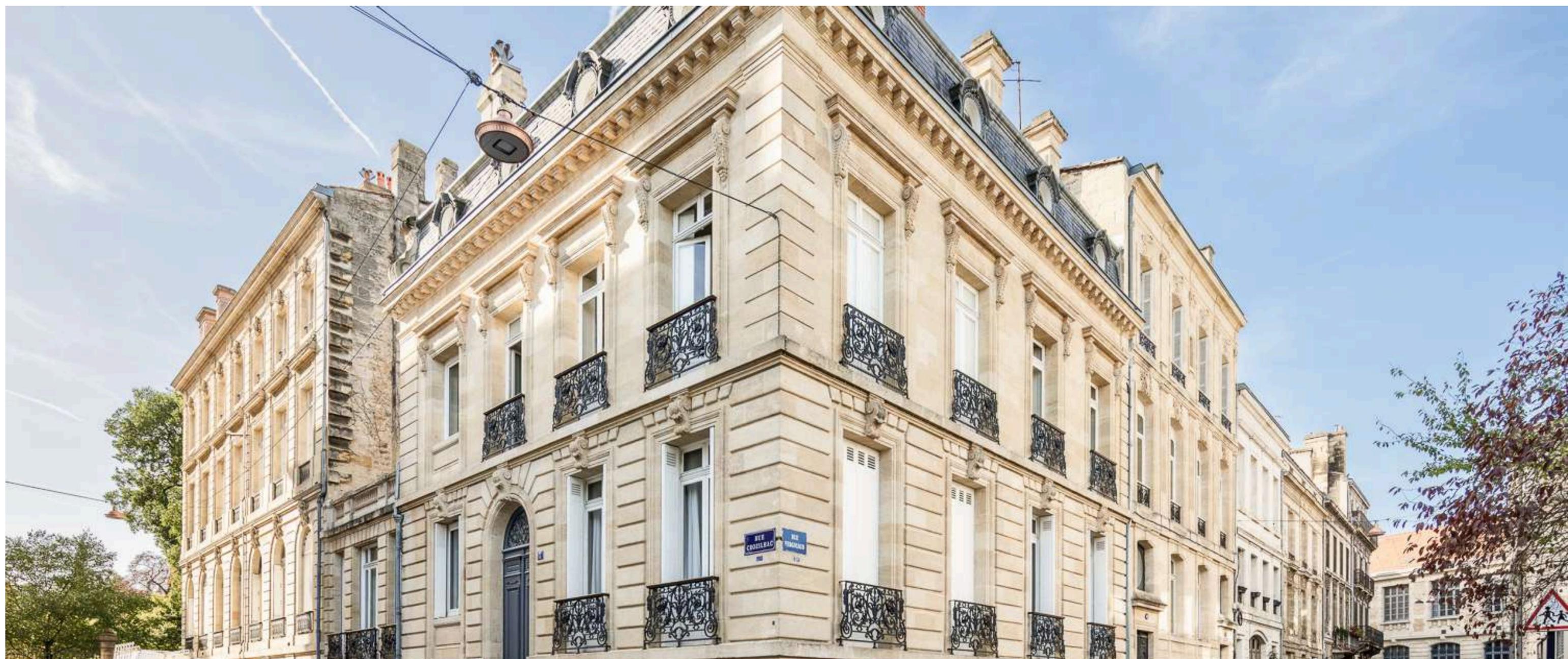
### SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT

Accompagnement par un interlocuteur unique et rappel sous 24h. Visite de chantier personnalisée, individuelle et sur demande.<sup>6</sup>

1. Sauf en cas de modifications d'aménagement. 2. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement ID&AL CARACTERE et signé le mandat GESTION TOTALE avec FONCIA. En cas d'absence de locataire lors de la 1ère location, FONCIA prend en charge pendant 6 mois le prix du loyer et des charges, dans la limite de 36 mois d'indemnisation sur la durée du mandat (9 ans) avec une franchise de 3 mois à partir de la mise à disposition des clés auprès de l'agence FONCIA. 3. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement ID&AL CARACTERE et signé le mandat GESTION TOTALE avec FONCIA. FONCIA garantit la vacance locative en cas d'absence de locataire entre deux locations. Vous bénéficiez d'une couverture pendant 6 mois du paiement des loyers et des charges en cas d'absence de locataire, dans la limite de 36 mois d'indemnisation sur la durée totale du mandat de 9 ans(\*).(\*) Délai de franchise d'un mois. Ce délai de franchise court à compter de l'expiration du préavis de 3 mois du locataire. Cette franchise est portée à 2 mois lorsque le locataire bénéficie d'un préavis réduit pour toute cause légale ou réglementaire. 4. Offre valable pour tout client ayant réservé un logement ID&AL CARACTERE et signé le mandat GESTION TOTALE avec FONCIA. 5. Avec le Cabinet Rivière Avocats Associés. 6. Si le chantier permet l'accueil des visiteurs dans des conditions optimales de sécurité.



# 5 Nos valeurs et notre savoir-faire



*Immeuble réhabilité par Caractère à Bordeaux*



ID&AL groupe a créé en 2018 sa filiale dédiée à la réhabilitation d'immeubles anciens, avec comme volonté de proposer une nouvelle forme de développement urbain qui intègre tous les enjeux liés au développement durable, en réponse aux besoins des collectivités afin de redynamiser les cœurs de ville et aux exigences d'un art de vivre contemporain.

## Une implantation nationale

Plus de  
**100**  
Collaborateurs  
pleinement engagé\*

**350 m€**  
De chiffre d'affaires  
embarqué\*\*

Plus de  
**10 ans**  
D'expérience

Un fonds de dotation de  
**100 000€**  
Pour lutter contre les  
inégalités et le mal logement

\*au 31/01/2023 \*\*Correspondant aux 1404 logements à développer sur les promesses signées en 2022



## ICADE, bâtir la ville de 2050

A la fois foncière (patrimoine à 100% au 31/12/2023 de 6,8 Md€) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

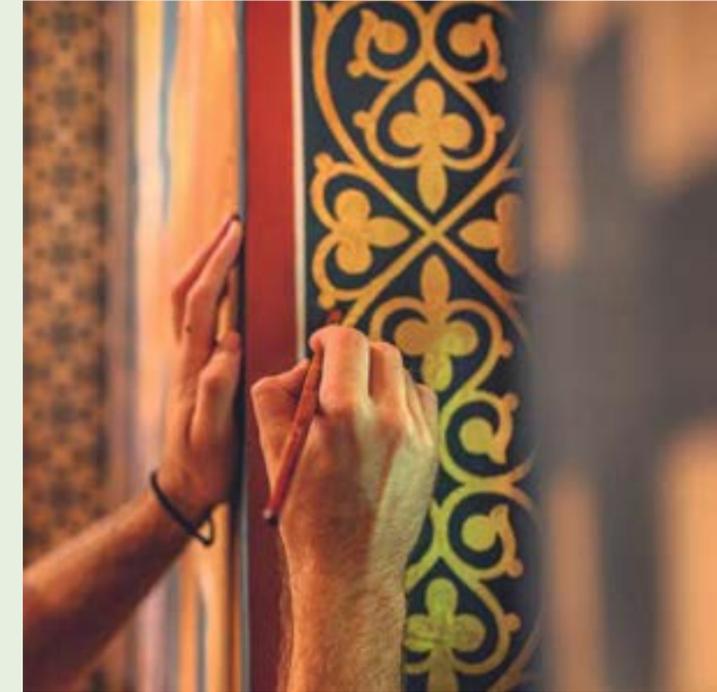
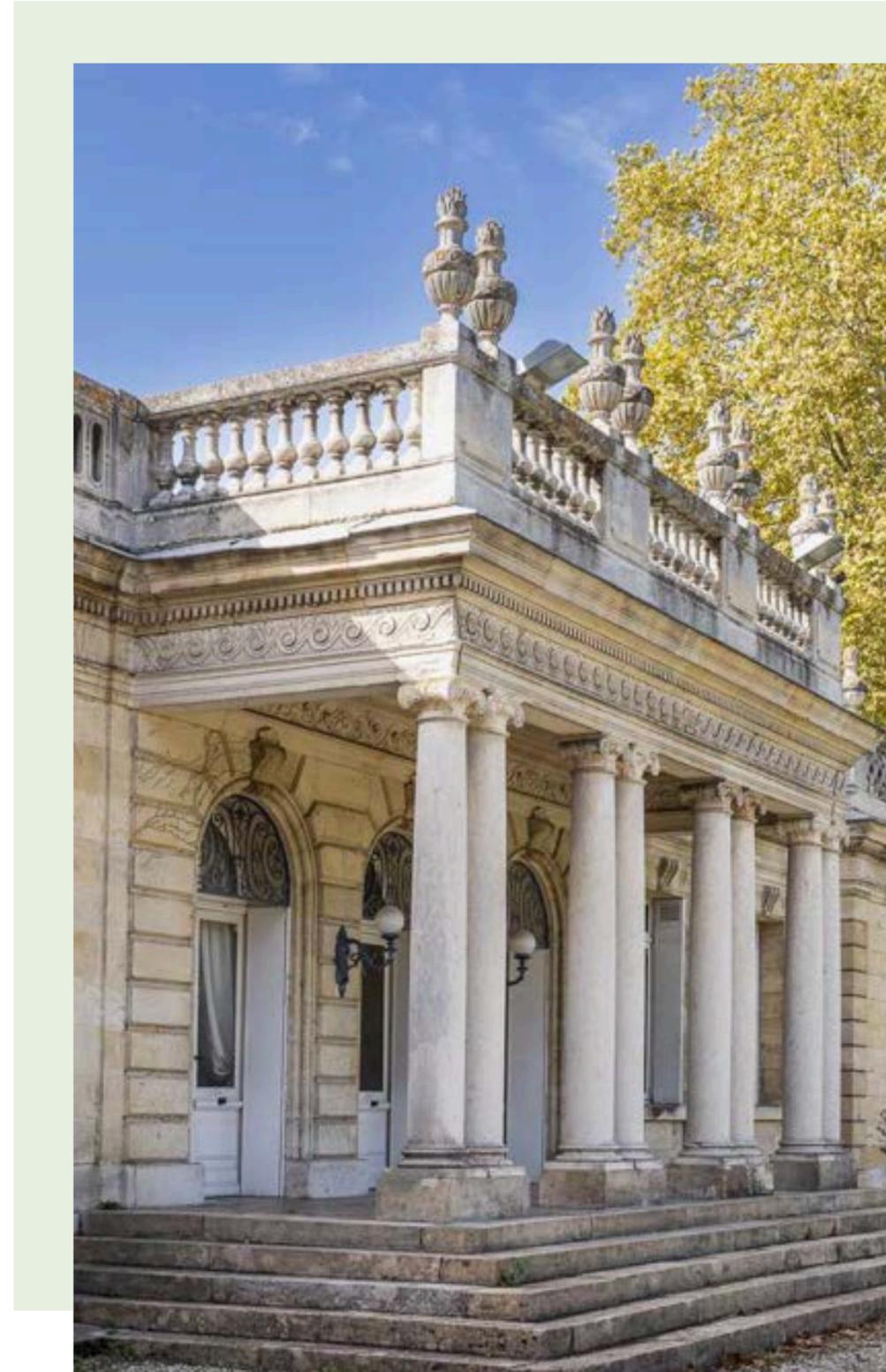
# Nos valeurs, nos fondations

---

Nous avons pour vocation de révéler le patrimoine grâce à l'intervention de savoir-faire traditionnels et d'innovations techniques.

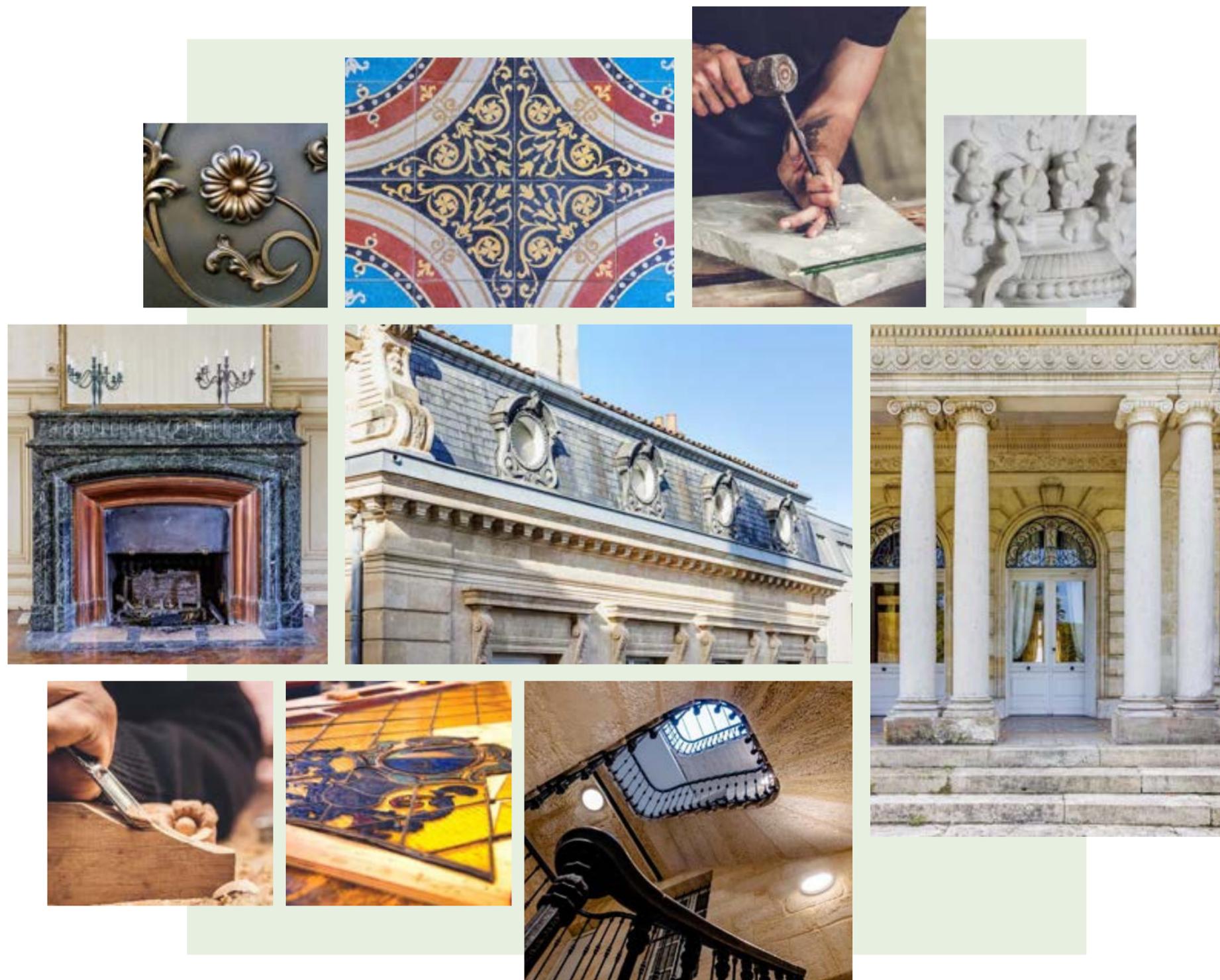
Tenir compte de l'existant requiert de l'ingéniosité, de la créativité et des compétences. L'**expérience d'ID&AL groupe** associée aux **expertises de CARACTÈRE** nous permet de réussir des projets sur-mesure.

**Protéger le patrimoine, développer le coeur des villes et respecter la planète.** Nous relevons ces ambitions à travers des réalisations qui **subliment les bâtis** et apportent un **confort de vie moderne et responsable.**



# Nos dernières réalisations

---





# ARCACHON

## Belle-Époque

Réhabilitation d'un ancien hôtel style "Belle Époque", une des plus prestigieuses résidences d'Arcachon.





# TOURS

## Grosse Tour

En plein cœur du centre historique de Tours, réhabilitation d'un hôtel particulier du XVI<sup>e</sup> siècle.





# BORDEAUX

## Septime

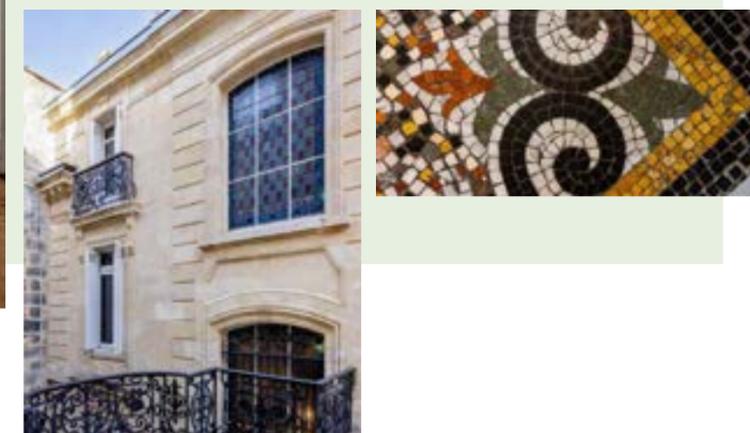
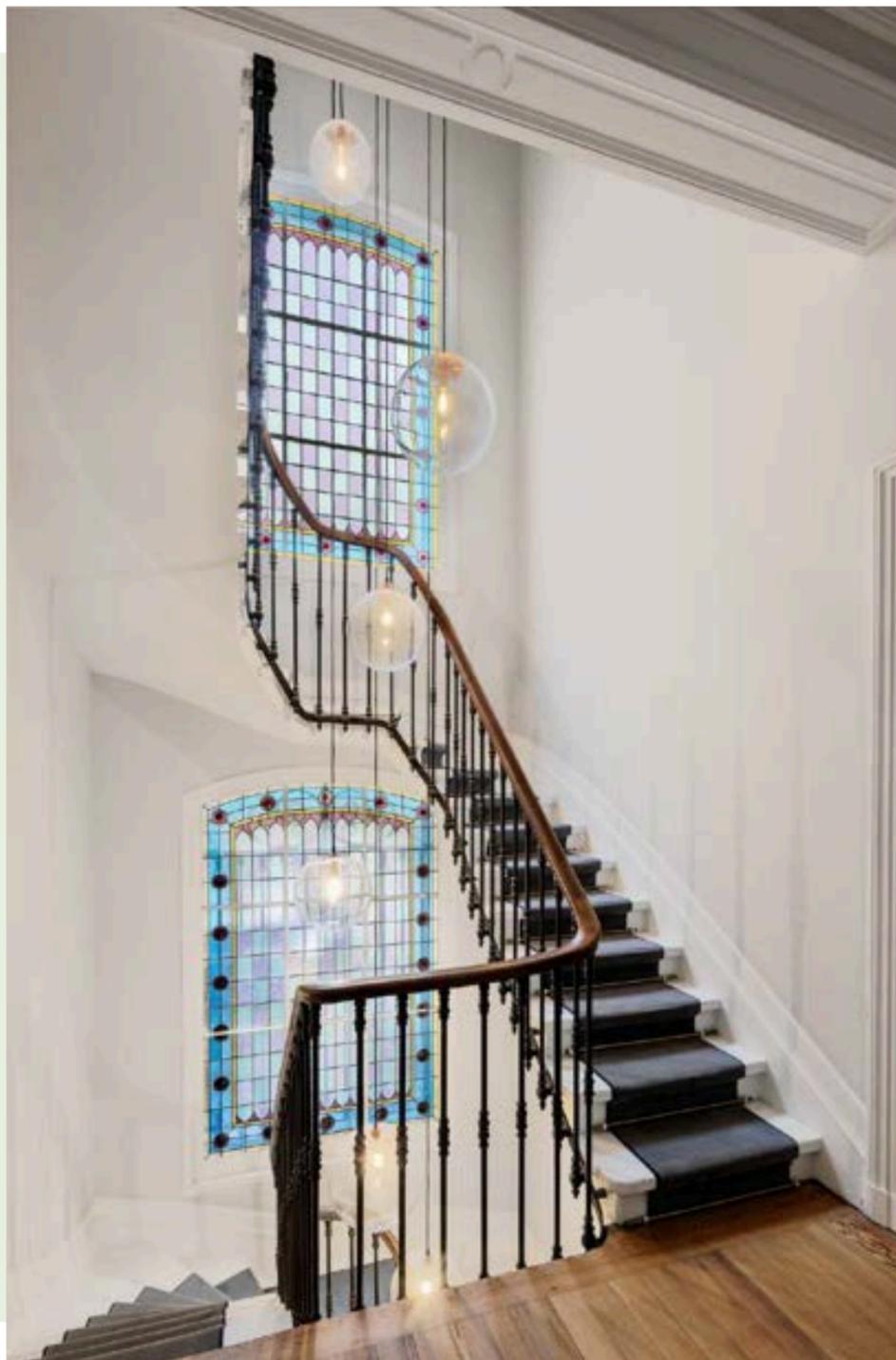
Réhabilitation d'anciens ateliers en hyper centre ville.



# BORDEAUX

## Jardin Public

Réhabilitation d'un hôtel particulier du XVIII<sup>e</sup> siècle en bureaux.





# BORDEAUX

## Saint-Michel

Rénovation d'un immeuble ancien, typique bordelais dans le quartier historique de Saint-Michel.

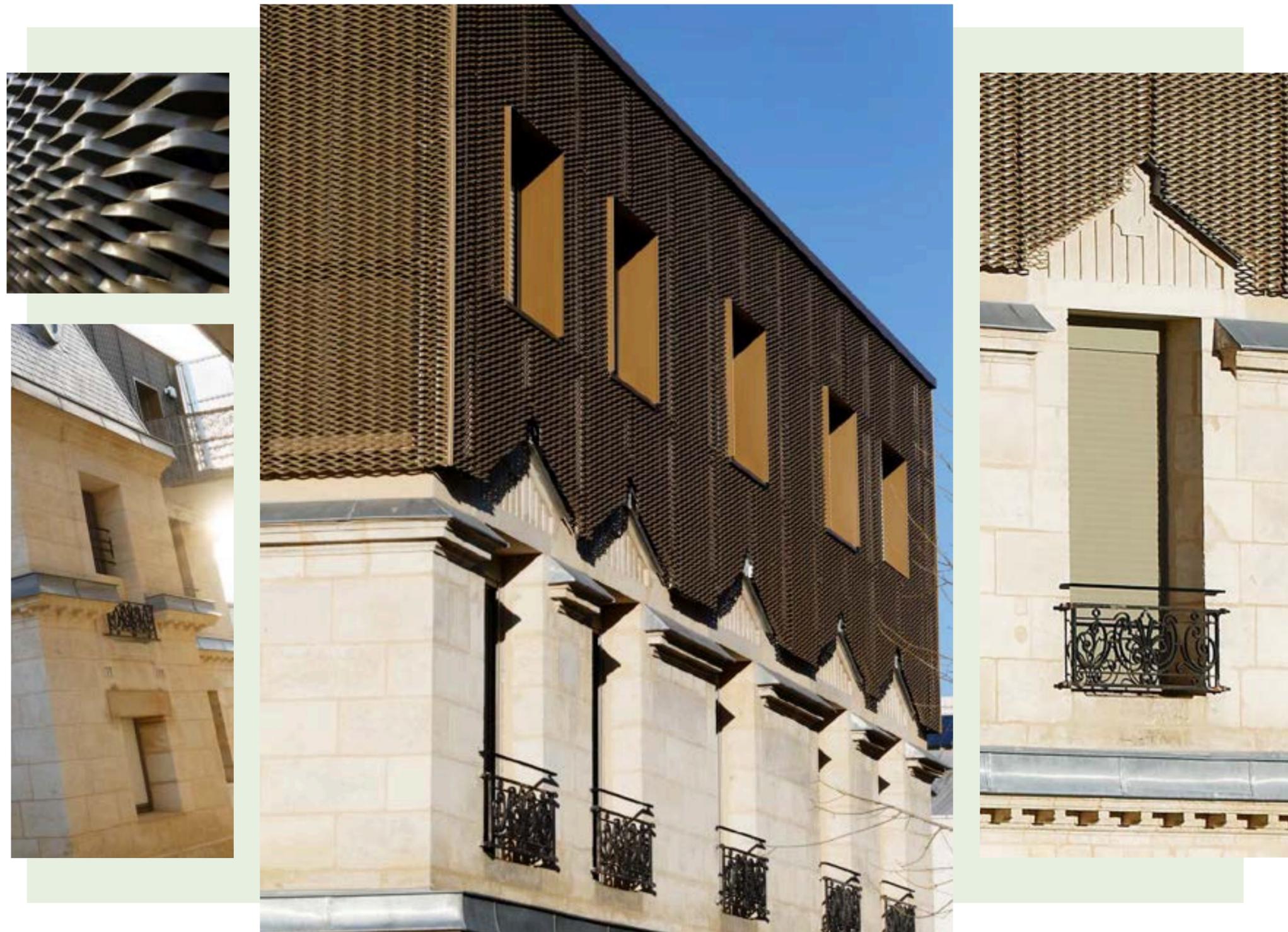




# BORDEAUX

## Lodge

Réhabilitation d'une bâtisse du XIXe siècle en appartements et maisons modulables d'exception.



# LACANAU

## L'oyat

Réhabilitation d'un ancien hôtel style Art Déco face à l'océan.



# BAYONNE

Toky Eder

Dans le Bayonne historique face aux quais de la Nive, rénovation d'un immeuble du XVIIIe siècle dans le respect du style basque.





Pour tous renseignements,  
contactez-nous :

**02 22 35 02 02**