

DOSSIER TECHNIQUE ET COMMERCIAL



Les Jardins de Louise

ANDERNOS-LES-BAINS

LES JARDINS DE LOUISE

Résidence en Nue-propriété
Andernos-les-Bains (33)
Tranche 2

Mars 2025



DOCUMENT CONFIDENTIEL
à destination des partenaires

EN BREF



Résidence « Les Jardins de Louise » à Andernos-les-Bains

- Andernos-les-Bains, **moteur économique du Bassin d’Arcachon**, allie attractivité et cadre idyllique, à deux pas du dynamisme économique de Bordeaux Métropole
- Charmantes **maisons en duplex haut de gamme** pour la plupart non mitoyennes et **piscinables**, offrant un accès direct sur de **vastes extérieurs sécurisés et verdoyants**
- **Une résidence d’exception bientôt livrée !**



SOMMAIRE

I – Andernos-les-Bains, havre de sérénité entre terre et mer

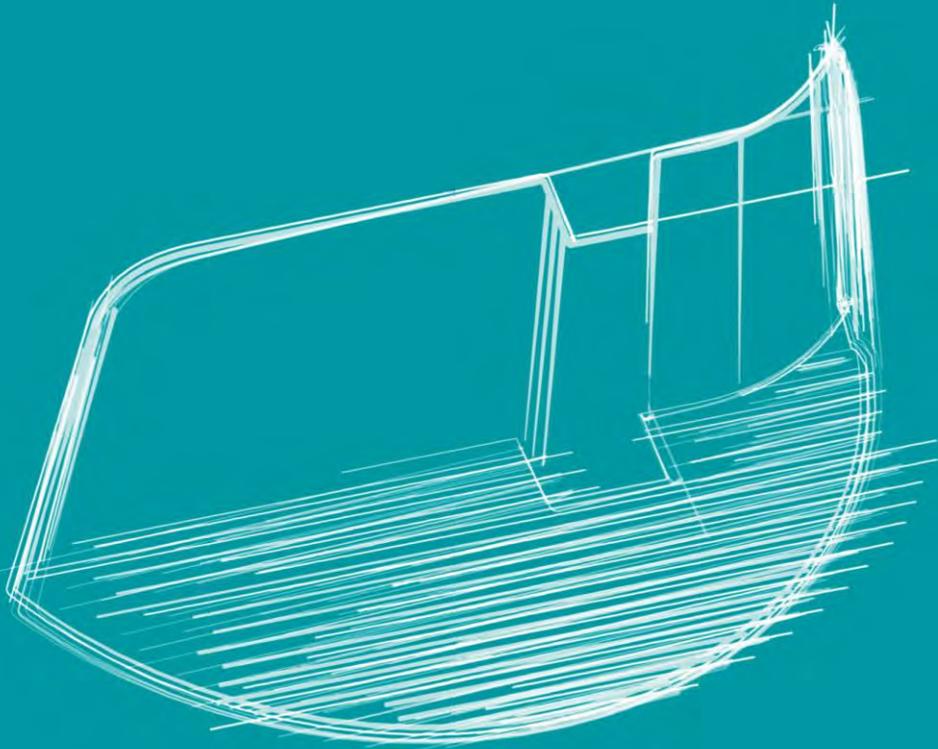
1. La ville d'Andernos-les-Bains
2. Nos critères de sélection
 - 2.1 Dynamisme démographique
 - 2.2 Tissu économique
 - 2.3 Valeur patrimoniale d'Andernos-les-Bains

II – La résidence « Les Jardins de Louise »

1. Carte d'identité du programme
 - 1.1 L'emplacement
 - 1.2 La mobilité
 - 1.3 Vue d'ensemble
 - 1.4 Les éléments techniques et financiers
 - 1.5 Les acteurs du programme
 - 1.6 Les prestations
2. L'architecture
3. La sélection FIDEXI

III – Étude concurrentielle

1. Le marché du neuf à Andernos-les-Bains
2. Le marché de l'ancien à Andernos-les-Bains



I – ANDERNOS-LES-BAINS, havre de sérénité entre terre et mer

1. La ville d'Andernos-les-Bains
2. Nos critères de sélection
 - 2.1. Dynamisme démographique
 - 2.2. Tissu économique
 - 2.3. Valeur patrimoniale d'Andernos-les-Bains

I – LE TERRITOIRE

1. LA VILLE D'ANDERNOS-LES-BAINS



Portée par le dynamisme de sa voisine : Bordeaux

- Bordeaux : capitale de la Nouvelle-Aquitaine, ville la plus attractive de France et **6^{ème} métropole française**
- **1^{er} pôle économique régional** avec plus de 450 000 emplois
- **1^{er} métropole française en termes de création d'entreprises** avec une part importante d'emplois qualifiés



Une localisation stratégique : les pieds dans l'eau du Bassin d'Arcachon

- Située à la frontière entre le Nord Bassin et le Sud Bassin, proche de Lège-Cap-Ferret et sa côte sauvage, de La-Teste-de-Buch et de la **Dune du Pilat**
- **Un territoire à l'identité forte**, préservé par **des acteurs économiques engagés** dans la préservation du capital nature et de la qualité de vie



Au cœur d'un territoire à la renommée mondiale, à forte attractivité touristique

- La Gironde, **une des destinations les plus prisées de l'Hexagone** avec 7,9 millions de séjours et 42,1 millions de nuitées
- Un **tourisme international** grâce à ses nombreux vignobles mondialement réputés et ses bassins littoraux préservés



I – LE TERRITOIRE

NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

2.1 LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

Une croissance démographique soutenue

- **Ville la plus peuplée de l'agglomération COBAN*** avec 12 746 habitants, et chef-lieu de canton
- Une croissance démographique de 6,72 % entre 2015 et 2021, contre 6,88 % en Gironde et 1,84 % en France hors Mayotte

Un lieu de vie recherché

- **Plus de 65 % des logements de la ville sont des résidences principales**



Ce document est la propriété de FIDEXI. Toute utilisation ou reproduction est soumise à autorisation

2.2 LE TISSU ÉCONOMIQUE

Un territoire qui bénéficie du rayonnement de Bordeaux

- Andernos-les-Bains est intégrée à l'aire d'attraction de Bordeaux, ville **labellisée French Tech**
- La métropole bordelaise compte **5 pôles de compétitivités** : Aerospace Valley, Agri Sud-Ouest Innovation, Alpha RLH, Pôle Avenia et Xylofutur
- Le **pôle aérospatial bordelais** regroupe **300 établissements** et emploie près de **12 700 personnes**, générant **2 milliards de chiffre d'affaires annuel**

Un secteur privilégié attirant une population aisée et qualifiée

- **Des revenus supérieurs à la moyenne nationale** : 27 410 € contre 23 080 € en France Métropolitaine
- 10 % de la population vivant avec plus de 48 990 € contre 39 930 € sur le territoire métropolitain
- **Un taux de pauvreté deux fois inférieur** à celui de la France Métropolitaine

Un développement conséquent lié à l'activité du Bassin d'Arcachon Nord

- **2^e ville la plus dynamique du Bassin d'Arcachon**
- **Andernos comprend la principale zone d'activité du secteur**, la CAASI (Centre d'Activités Artisanales et Semi-industrielles), qui regroupe plus de 300 entreprises, notamment l'un des sites des Chantiers Navals du Bassin d'Arcachon

* Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord



I – LE TERRITOIRE

NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

2.3 LA VALEUR PATRIMONIALE D'ANDERNOS-LES-BAINS



Une localisation idéale

- Dans le Bassin d'Arcachon, à deux pas de l'océan Atlantique
- À 50 minutes en voiture de Bordeaux



Un bassin d'emplois attractif, proche de Bordeaux

- 450 000 emplois dans la métropole bordelaise
- 5 pôles de compétitivités : aéronautique et aérospatial, agroalimentaire, photonique, géosciences, sylviculture
- La Gironde est le premier producteur viticole de France



Charmante commune les pieds dans l'eau



Le port d'Andernos-les-Bains est principalement tourné autour de l'ostréiculture et de la pêche traditionnelle



Connectée à une métropole étudiante de poids

- Plus de 100 000 étudiants dans la métropole bordelaise
- Campus universitaire de Pessac-Talence-Gradignan : 3^e plus grand campus français et plus vaste d'Europe
- 16 grandes écoles



Une ville aux commodités et services variés et complets

- Une ville bien équipée en infrastructures scolaires
- Une offre sportive et culturelle variée avec de nombreux clubs sportifs et associatifs, un théâtre, un cinéma, etc.



Au cœur d'un territoire préservé

- Le Bassin d'Arcachon : 6^e parc naturel marin, deux réserves naturelles nationales, classé ZNIEFF*
- La Dune du Pilat et son massif forestier sont classés au titre des monuments naturels et site et accueillent à eux-seuls 2 millions de visiteurs/an

* Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



II – LA RÉSIDENCE

« LES JARDINS DE LOUISE »

1. Carte d'identité du programme
 - 1.1 L'emplacement
 - 1.2 La mobilité
 - 1.3 Vue d'ensemble
 - 1.4 Les éléments techniques et financiers
 - 1.5 Les acteurs du programme
 - 1.6 Les prestations
2. L'architecture
3. La sélection FIDEXI

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.1 L'EMPLACEMENT :

9, Boulevard du Page – 33510 Andernos-les-Bains

- Ville portuaire et balnéaire en plein cœur du Bassin d'Arcachon, **Andernos-les-Bains offre une qualité de vie incomparable** grâce à de jolies rues piétonnes en centre-ville, un front de mer aménagé avec la plus longue jetée du Bassin d'Arcachon (232m), des espaces arborés et une faible densité d'habitation
- « Les Jardins de Louise » prend place aux abords du centre-bourg de la commune et à **moins de 10 minutes à vélo de la plage** la plus proche et du port ostréicole que l'on rejoint facilement grâce à un **réseau de pistes cyclables sécurisées**
- Située dans un **quartier calme, verdoyant et très résidentiel**, la résidence permet de rejoindre le centre-ville en 5 minutes de voiture et bénéficie d'un accès rapide aux nombreuses commodités disponibles : établissements scolaires, piscine d'eau de mer chauffée, casino, infrastructures sportives, commerces, cinéma, etc.

« Les Jardins de Louise », un emplacement stratégique à proximité des commodités, dans un quartier résidentiel synonyme de tranquillité



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.1 L'EMPLACEMENT :

9, Boulevard du Page – 33510 Andernos-les-Bains

Résidence « Les Jardins de Louise », proche de la dynamique et attractive métropole bordelaise



Commerces et services :

- Dans un rayon de 2 km : nombreux commerces, grandes surfaces, etc.
- Marché couvert à 2,2 km soit 8 min à vélo



Espaces verts et loisirs :

- Tennis Club à 1,5 km soit 5 min à vélo
- Cinéma La Dolce Vita à 1,9 km soit 7 min à vélo
- Casino Partouche Andernos à 2,1 km soit 4 min en voiture
- Parc du Broustic à 2,1 km soit 7 min à vélo
- Aérodrome à 2,6 km soit 9 min à vélo
- Centre équestre à 3,3 km soit 11 minutes à vélo
- Port de plaisance du Bétey à 3,2 km soit 12 min à vélo



Infrastructures scolaires et universitaires :

- Lycée Classique et Moderne du Nord Bassin à 1,1 km soit 4 min à vélo
- Collège André Lahaye à 1,5 km soit 5 min à vélo
- Ecole élémentaire à 1,7 km soit 6 min à vélo



Bassins d'emplois :

- CAASI (Centre d'Activités Artisanales et Semi-industrielles) à 5 minutes à vélo
- Port ostréicole à moins de 10 min à vélo
- Zones d'emplois de Bordeaux Mérignac à 35 minutes en voiture

À 9 minutes à vélo de la plage de la jetée



Port ostréicole à moins de 10 min à vélo



À 50 minutes de Bordeaux centre en voiture



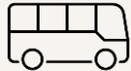
II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

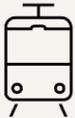
1.2 LA MOBILITÉ



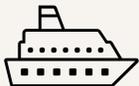
- À 14 min de la réserve naturelle nationale des Prés Salés d'Arès
- À 22 min des plages océanes
- À 30 min du village pittoresque du Canon
- À 45 min de la pointe du Cap-Ferret
- À 50 min du centre-ville de Bordeaux
- À 50 min d'Arcachon



- Arrêt de bus « Andernos Mairie » ligne 1, à 1,6 km soit 5 min à vélo de la résidence – permettant de rejoindre Lège-Cap-Ferret en 15 min et la gare de Biganos en 38 min
- Arrêt de bus « Andernos Centre » ligne TransGironde 601 – permettant de rejoindre Bordeaux en 1h10



- Depuis la Gare de Biganos que l'on rejoint en 30 min de voiture :
 - Arcachon en 22 min
 - Bordeaux en 23 min
 - Biarritz en 2h25



- À 1h d'Arcachon via le ferry (2-3 départs par jour)



- Aéroport international de Mérignac à 33 min en voiture



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.3 VUE D'ENSEMBLE

- En plein cœur d'Andernos-les-Bains, la résidence « Les Jardins de Louise » est un **charmant cocon de quiétude verdoyant** où il fait bon vivre. Chacun des logements de ce projet immobilier s'inscrit dans une **démarche écologique, durable et responsable**.
- Comme son nom l'indique, "Les Jardins de Louise" est **entourée de jardins paysagers magnifiquement entretenus**, permettant aux résidents de profiter de la nature tout en restant chez eux.
- La résidence se distingue par une **architecture contemporaine et harmonieuse, parfaitement intégrée à son environnement naturel**, avec des lignes épurées et des matériaux de qualité. Chaque logement est pensé pour offrir un **confort optimal**, avec des finitions haut de gamme, des espaces lumineux et des équipements modernes.
- « Les Jardins de Louise » est un **projet immobilier d'exception à taille humaine**, qui comprend un bâtiment de logements collectifs en R+1 et **24 maisons individuelles dont 9 maisons Fidexi en Usufruit Locatif Intermédiaire**.
- **Les maisons, aux prestations haut de gamme, profitent tous d'annexes (terrasse ou jardin), d'une place de parking.**



La sélection Fidexi :

9 maisons individuelles - 4 pièces



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.4 LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Éléments techniques

- Nombre total de logements de l'opération : **24 maisons individuelles et un bâtiment collectif de 16 logements**
- **9 maisons individuelles de type 4** disponibles en nue-propriété
- Durée du démembrement : **16 ans**
- Acquisition de la nue-propriété : **64 % de la pleine propriété**

Éléments financiers

- Prix moyen au m² hab. en **nue-propriété** TTC hors pk : **3 758 €/m²**
- Prix moyen au m² hab. en **pleine propriété** TTC hors pk : **5 872 €/m²**
- Prix garage et parking extérieur en **nue-propriété** TTC : **19 200 €**

Surfaces habitables

- Min : **85,9 m²**
- Max : **86,5 m²**

Annexes

- Min : **75,0 m²**
- Max : **181,0 m²**

Calendrier prévisionnel



PC obtenu
et purgé



Travaux
démarrés :
décembre 2022



Actabilité
de la NP :
2T 2025



Livraison
prévisionnelle :
2T 2025

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

BUDGETS MOYENS

M4			
Budget moyen hors parking TTC	323 316 €	Budget moyen parking inclus TTC	342 516 €
Surface habitable moyenne	86,0 m ²	Budget garage et parking extérieur en Nue-propriété	19 200 €
Surface annexe min Surface annexe max	75,0 m ² 181,0 m ²		
Prix moyen en Nue-propriété hors parking TTC	3 758 €/m²	Prix moyen en Nue-propriété parking inclus TTC	3 981 €/m²

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

LA CONVENTION DE DÉMEMBREMENT – Contenu juridique

Rapport contractuel Nu-propiétaire/Usufruitier		Fonctionnement de la copropriété :	
Réparations, charges de copropriété, grosses réparations, gros travaux d'entretien...	À la charge de l'Usufruitier	L'usufruitier représente le Nu-propiétaire	OUI
Honoraires syndic	À la charge de l'Usufruitier	Destinataires des convocations AG	Usufruitier et Nu-propiétaire
Mises aux normes	À la charge de l'Usufruitier	Destinataire des PV d'AG	Usufruitier et Nu-propiétaire
Taxes et Impôts	À la charge de l'Usufruitier		
Possibilité de visite pendant la période	OUI		
Fin de la période de démembrement			
		Conditions de la remise en état par l'usufruitier : des parties privatives/des parties communes	Remise en bon état d'entretien et d'habitabilité
		Pénalités / défaut de mise en œuvre par l'Usufruitier mandataire des démarches aux fins de libération des lieux (obligation de moyens/pas de résultat)	Non
		Procédure d'état des lieux	OUI

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

SPÉCIFICITÉS DES PROGRAMMES MONTÉS EN USUFRUIT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (ULI)

Le programme « Les Jardins de Louise » a été monté suivant le dispositif de l'Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI). Certaines spécificités sont donc à prévoir pour ce montage en ULI qui entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 253- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, lesquelles sont d'ordre public à la fois pour les logements en ULI comme pour les logements en ULS.

Définition

Les **logements intermédiaires** s'entendent des logements faisant l'objet d'une **aide** accordée par l'Etat ou une collectivité locale, destinés à **être occupés, à titre de résidence principale**, par des **personnes physiques** dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret moyennant un loyer n'excédant pas des plafonds également fixés par décret.

Les aspects juridiques de l'ULI

Les opérations montées en ULI entrent dans le champ d'application des dispositions des articles L 253- 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation lesquelles sont **d'ordre public** pour ce type de logement comme en ULS.

En conséquence ces opérations suivent le même régime que l'ULS :

- Un usufruit de minimum 15 ans acquis par un bailleur professionnel qui prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes,
- Une Convention d'Usufruit précisant la répartition des dépenses de l'immeuble entre Nu-Propriétaire et Usufruitier, un mandat consenti à l'usufruitier dans le cadre de la copropriété et la remise en état des biens par l'Usufruitier,
- Une sortie du dispositif encadrée selon les dispositions des articles L-253-3 à L253-7 du Code de la Construction et de l'Habitation via l'extinction du bail du locataire en place à l'extinction de l'Usufruit.



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

Les aspects fiscaux de l'ULI

L'investisseur en ULI bénéficie dans le programme « Les Jardins de Louise » :

TRAITEMENT AU REGARD DE L'IFI	<p>Un bien détenu en nue-propriété n'entre pas dans la base taxable à l'IFI (art 968 du CGI).</p> <p>Le traitement au regard de l'IFI des opérations montées en ULI est identique à celui des opérations montées en Usufruit Locatif Social à savoir que l'actif est compris, au titre de l'IFI, dans le patrimoine de l'usufruitier pour leur valeur en pleine propriété.</p>
PRISE EN CHARGE DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIÉS (TFPB) PAR L'USUFRUITIER	<p>Conformément à l'article 1400 II du Code Général des Impôts, l'usufruitier sera le seul redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant toute la durée du démembrement.</p> <p>À l'extinction du démembrement, la TFPB sera à la charge du nu-propiétaire devenu plein-propiétaire.</p>
RÉGIME DES PLUS-VALUES	<p>Le traitement fiscal de la plus-value de cession de la nue-propriété (ou de la pleine propriété née de l'extinction de l'usufruit) est identique au traitement en Usufruit Locatif Social, à savoir le régime de droit commun.</p>
TVA À TAUX RÉDUIT	<p>L'usufruitier supporte seul l'obligation créée par l'article 284 II bis du CGI de maintenir l'immeuble affecté à une location respectant les conditions de l'article 279-0 bis A du CGI pendant la période de démembrement.</p> <p>A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire devenu plein propriétaire peut décider de vendre le bien ou de le louer. Dans l'hypothèse où l'obligation d'affectation à une location intermédiaire n'a pas cessé de manière anticipée de par la cession de l'usufruit, l'obligation d'affectation à une location intermédiaire perdure jusqu'à la vingtième année suivant la livraison de l'immeuble.</p>

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.5 LES ACTEURS DU PROGRAMME

RÉALISATION - COPROMOTION

- Groupe familial implanté dans le Sud-Ouest qui affiche plus de **15 ans d'existence et plus de 40 ans d'expérience dans le secteur**
- **4 activités principales :**
 - L'aménagement foncier
 - La promotion immobilière
 - Les locaux professionnels
 - Les résidences intergénérationnelles
- Chiffre d'affaires consolidé de 16 897 k€ pour un résultat net de 804 k€

- **Groupe bordelais à l'esprit familial créé il y a plus de 10 ans**
- Spécialisé la réhabilitation et la promotion immobilière
- STOA privilégie les **opérations de taille moyenne** (maximum 50 lots) sur leur secteur de prédilection : **Bordeaux et son aire urbaine, le Bassin d'Arcachon, les Landes et le Pays basque**
- Capital social de 851 000 €

L'USUFRUITIER



- **Filiale du groupe Vilogia intégralement dédiée à l'ULI**
- La société a été créée en 2017
- **La filiale profite de la force du groupe VILOGIA qui affiche plus de 85 000 logements sous gestion et loge près de 160 000 personnes**
- La filiale réalise un chiffre d'affaires en 2020 de 3 170 k€ millions d'euros pour un résultat net 1 040 k€



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

CARTE D'IDENTITÉ DU PROGRAMME

1.6 LES PRESTATIONS



- Réglementation thermique RT 2012



- Production d'eau chaude sanitaire assurée par un chauffe-eau couplé à une pompe à chaleur
- **Chauffage assuré par une pompe chaleur**



- Dans les pièces principales : revêtement de sol carrelage 43x43 cm avec plinthes médium blanches
- Dans les chambres : revêtement parquet contrecollé et plinthes en médium blanches
- Dans les pièces de service (WC, salle de bains, cuisine fermée) : faïence en grès émaillé 25*40 cm toute hauteur
- Sur les terrasses : lame de bois posées sur plots et lambourdes



- Salles de bains équipées avec sèche-serviettes et faïence toute hauteur
- **WC suspendus**
- Menuiseries aluminium thermolaqué comportant un double vitrage
- **Volets roulants électriques en aluminium**
- Huisseries métalliques pour l'ensemble des menuiseries extérieures et les portes intérieures
- **Escaliers bois**



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

L'ARCHITECTURE

VUE DEPUIS LE JARDIN D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

L'ARCHITECTURE

VUE DEPUIS LE PARKING SUR MAISONS INDIVIDUELLES



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

L'ARCHITECTURE

VUE DEPUIS LE PARKING SUR MAISONS INDIVIDUELLES



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

L'ARCHITECTURE

VUE INTERIEURE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

LA SÉLECTION FIDEXI

TRAVAUX DÉMARRÉS - AVANCEMENT CHANTIER – SEPTEMBRE 2024



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE » »

LA SÉLECTION FIDEXI

TRAVAUX DÉMARRÉS - AVANCEMENT CHANTIER – FÉVRIER 2025



II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE » »

LA SÉLECTION FIDEXI

TRAVAUX DÉMARRÉS - AVANCEMENT CHANTIER – FÉVRIER 2025



II – LE PROGRAMME «LES JARDINS DE LOUISE »

L'ARCHITECTURE

VUE D'ENSEMBLE

Chemin de Comte



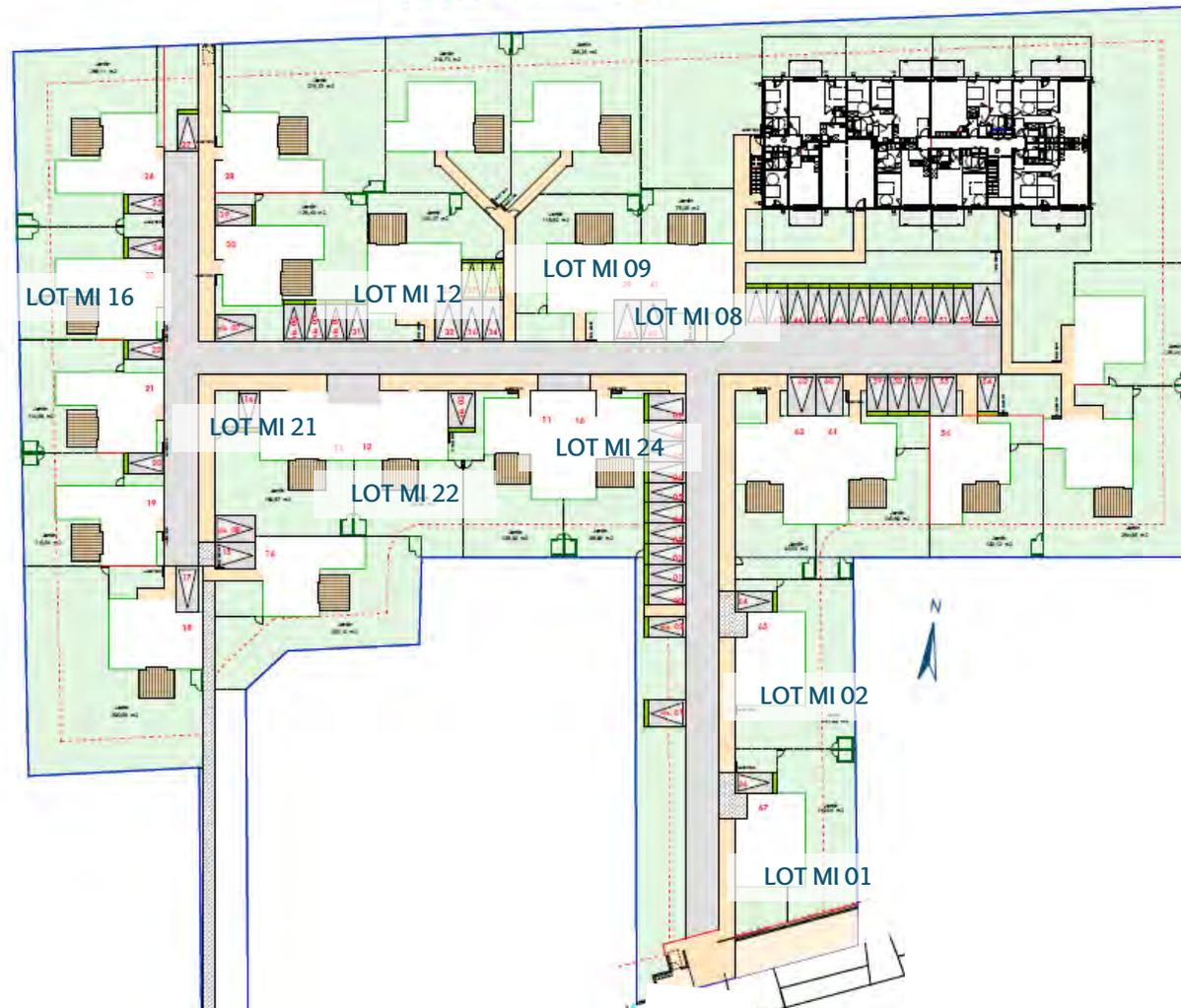
Boulevard du Page

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

LA SÉLECTION FIDEXI

PLAN D'IMPLANTATION

Chemin de Comte



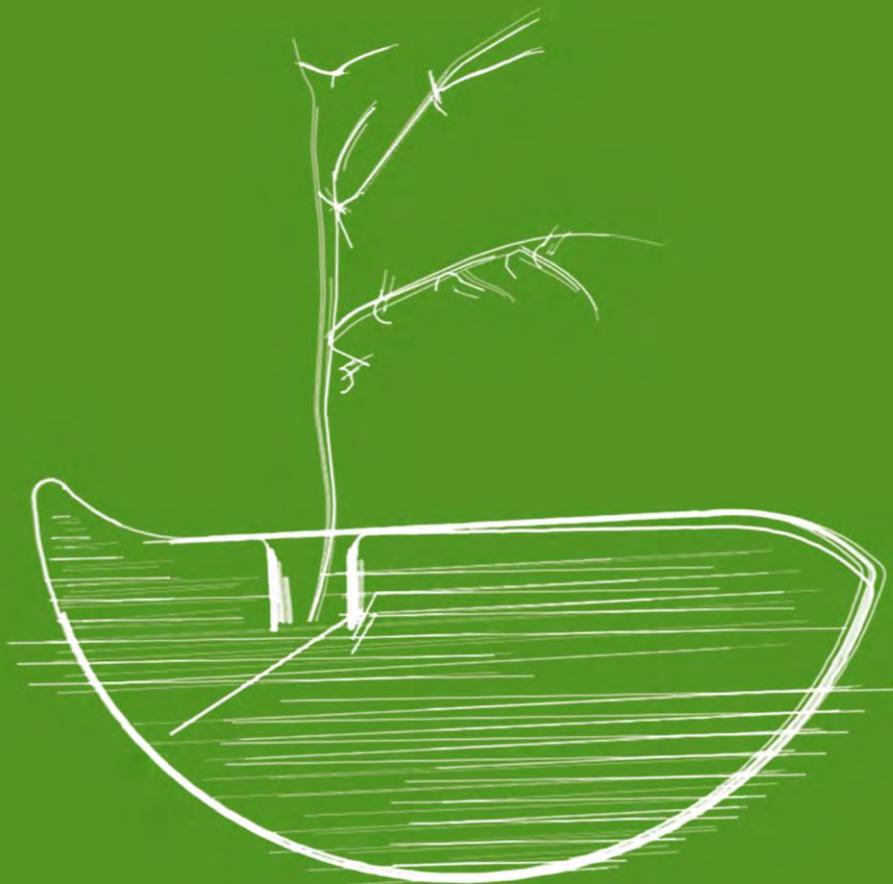
Boulevard du Page

II – LA RÉSIDENCE « LES JARDINS DE LOUISE »

LA SÉLECTION FIDEXI

PLANS DES FAÇADES MAISON INDIVIDUELLE





III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

1. Le marché du neuf à Andernos-les-Bains
2. Le marché de l'ancien à Andernos-les-Bains

III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

1. LE MARCHÉ DU NEUF À ANDERNOS-LES-BAINS

RESIDENCE LA LANDE

Promoteur : SGE PARTICIPATIONS
Adresse : rue de la Carreyre - Andernos
Année MEV : 2024
Prix de ref : 5 697 €/m² pki

LA VILLA MIMOSA

Promoteur : Médicis Immobilier Neuf
Adresse : 258 boulevard de la République - Andernos
Année MEV : 2023
Prix de ref : 8 667 €/m² pki

VILLAS LES JACINTHES

Promoteur : ANOSTA
Adresse : 85, boulevard De La République - Andernos
Année MEV : 2023
Prix de ref T4 : 7 037 €/m² TTC pki

LES JARDINS DE LOUISE

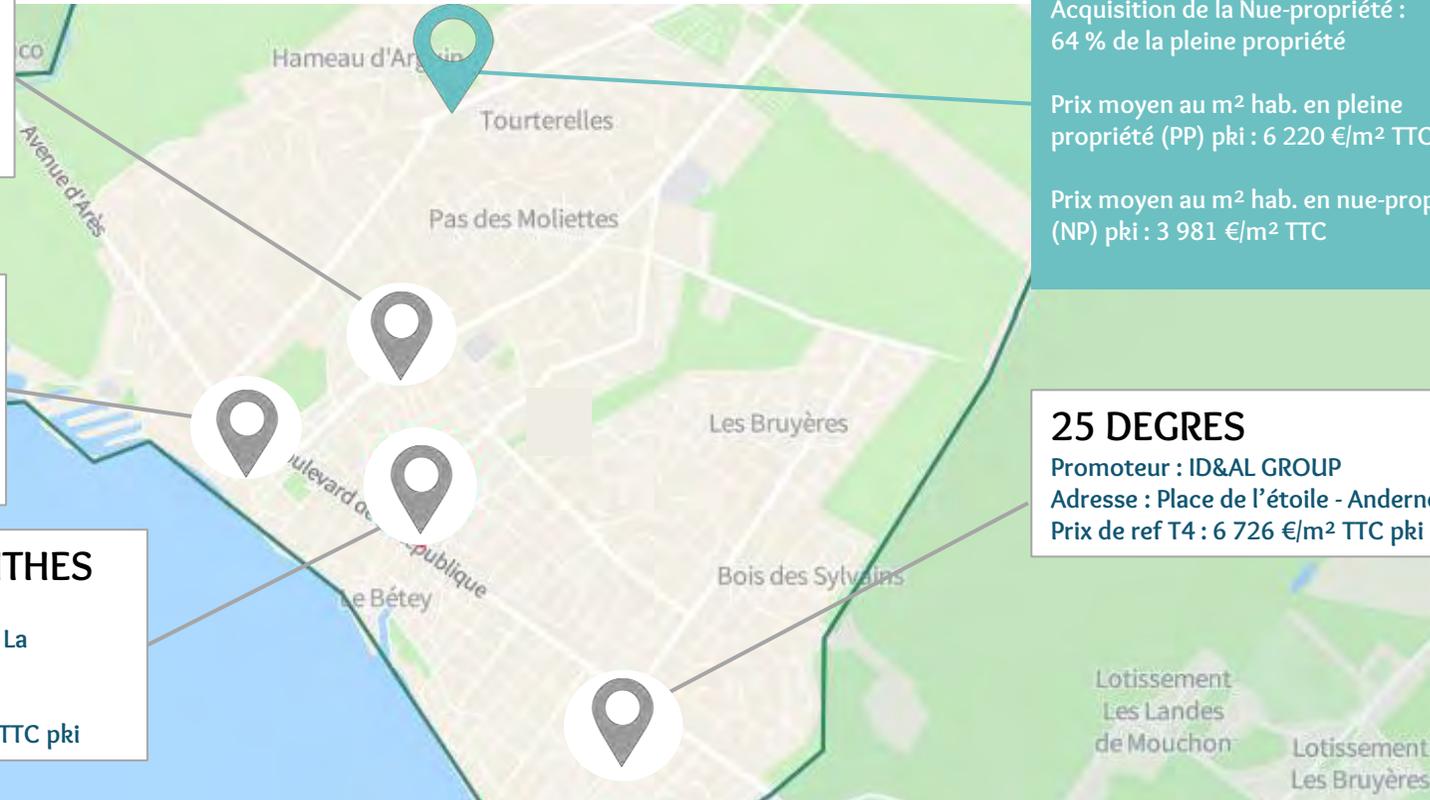
Durée du démembrement : 16 ans
Acquisition de la Nue-propriété :
64 % de la pleine propriété

Prix moyen au m² hab. en pleine
propriété (PP) pki : 6 220 €/m² TTC

Prix moyen au m² hab. en nue-propriété
(NP) pki : 3 981 €/m² TTC

25 DEGRES

Promoteur : ID&AL GROUP
Adresse : Place de l'étoile - Andernos
Prix de ref T4 : 6 726 €/m² TTC pki



Échantillonnage réalisé par le service Études sur la base de l'offre disponible sur le marché en février 2025

Légende



Programme Fidexi en Nue-propriété



Autres programmes

III – ÉTUDE CONCURRENTIELLE

2. LE MARCHÉ DE L'ANCIEN À ANDERNOS-LES-BAINS

Prix moyen au m²
dans l'ancien à Andernos-les-Bains
(maisons) :

5 288 €/m²

source : MeilleursAgents

5 345 €/m²

source : SeLoger

5 674 €/m²

source : Immobilier Notaires

Prix : février 2025



Évolution du prix des maisons sur le
secteur :
+ 56 % en 10 ans

Loyer médian des maisons au m²
à Andernos :

Prix bas < Prix moyen < Prix haut

12,1 €/m² < 15,7 €/m² < 20,1 €/m²

Prix : février 2025

Source : Meilleurs Agents.com



Le prix de la nue-propriété (parking inclus) du programme « Les Jardins de Louise » est inférieur de 1 420 €/m² par rapport au prix des maisons dans l'ancien à Andernos-les-Bains. La ville, à l'image de l'ensemble du Bassin d'Arcachon, fait face à une tension immobilière marquée, avec presque toutes ses communes désormais classées en zone A.



Avertissement : les données contenues dans le présent document ont un caractère strictement informatif à des fins de référencement auprès du réseau partenaires.
Elles ne sauraient constituer ni une recommandation de vente, ni un engagement juridique, ni un accord contractuel de la part de FIDEXI.

44, rue Paul Valéry 75116 PARIS
www.fidexi.com - Tél.: 01 76 53 73 73

SAS au capital de 228 674 € - R.C.S. Paris B 398 045 567
Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce
Carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 009 359 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garantie Financière 110 000 € - QBE international insurance limited
Adhérent Association MEDIMMOCONSO, 1 Allée du Parc de Mesemena - Bât A - CS25222 - 44505 LA BAULE CEDEX
Site internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation/>