

SEIXO
H A B I T A T

L'immobilier à taille humaine

Martignas-sur-Jalle (33)



Les
Villas Jardins

Voyez la vie côté nature

MARTIGNAS - SUR - JALLE



UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

Entre la dynamique métropole de Bordeaux et le bassin d'Arcachon, la ville de Martignas-sur-Jalle bénéficie d'une situation idéale. Cette commune à taille humaine profite à la fois de l'attractivité économique de Bordeaux et des grandes zones d'activités de Mérignac, mais aussi de la proximité avec le littoral atlantique. Installée dans un écrin de verdure, Martignas-sur-Jalle propose à ses habitants un cadre de vie privilégié pour s'installer. Les familles y profitent d'un environnement tranquille et de tous les éléments indispensables pour vivre leur quotidien sereinement.

Entourée par d'immenses forêts de pins, la commune a su préserver et mettre en valeur ses espaces naturels. La rivière de la Jalle, qui a donné son nom à la ville, est bordée par des kilomètres de sentiers qui font le bonheur des promeneurs et des sportifs. Les différentes pistes cyclables à travers la commune et vers Saint-Jean d'Ilac sont aussi l'occasion de se balader en toute tranquillité à l'ombre des pins.

Le cœur de ville de Martignas-sur-Jalle est animé toute l'année par de nombreux commerces et services de proximité, mais aussi par un marché hebdomadaire. Elle bénéficie également d'une vie culturelle et sportive riche. La commune possède en effet de multiples équipements sportifs (stades, salles de sport) et des espaces culturels majeurs.

UNE COMMUNE ATTRACTIVE ENTRE LE BASSIN D'ARCACHON ET BORDEAUX

Intégrée à Bordeaux Métropole, Martignas-sur-Jalle jouit de nombreuses facilités en matière de transport. Plusieurs lignes de bus (11, 81, 82 et 88) desservent la commune et une correspondance est organisée avec le tramway A à Mérignac. Elle est aussi installée à moins de 15 minutes⁽¹⁾ de la rocade bordelaise et les premières communes du bassin d'Arcachon sont accessibles en 20 minutes⁽¹⁾ de voiture. L'aéroport de Bordeaux-Mérignac est situé à moins de 10 km⁽¹⁾ et la gare de Bordeaux Saint-Jean est accessible en 40 minutes⁽¹⁾.

En plus de posséder un environnement préservé et un cadre de vie familiale, Martignas-sur-Jalle dispose d'une économie dynamique. Sa situation stratégique à quelques kilomètres de Bordeaux en fait un lieu de choix pour les entreprises. La ville accueille ainsi trois parcs d'activités : le parc d'Activités Estigeac, le parc économique des Portes Océanes dédié aux entreprises tertiaires et high tech, ainsi qu'un parc industriel et aéronautique à proximité de l'entreprise Dassault.

**VILLE DE 7 500 HABITANTS,
MARTIGNAS-SUR-JALLE
A SU CONSERVER SON
CARACTÈRE MÊLANT
AUTHENTICITÉ ET NATURE.
UN VÉRITABLE HAVRE
DE PAIX À PROXIMITÉ
DE LA VIE CITADINE.**

UNE ADRESSE DANS UN ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL ET PRÉSERVÉ

Située à 10 minutes⁽⁴⁾ à pied du centre-ville de Martignas-sur-Jalle, Les Villas Jardins, charmante résidence à taille humaine, se compose de 5 maisons de ville et 12 appartements du 2 aux 4 pièces. Chaque logement bénéficie d'un extérieur sous forme de jardin privatif, terrasse ou balcon. Favorisant le calme et l'intimité, Les Villas Jardins offrent un cadre de vie privilégié dans un environnement calme et verdoyant au travers notamment d'espaces communs paysagers et boisés. Conçue selon les codes de l'architecture moderne arcachonnaise, typique de la région, la résidence s'intègre avec harmonie dans le paysage semi-urbain.

Nos coups de cœur



Balcon,
terrasse ou jardin
privatif



Environnement
agréable et boisé



Architecture
contemporaine
arcachonnaise



Prestations
de qualité



Réalisation
intimiste



Proche du
centre-ville et
des commerces

**SITUÉE À PROXIMITÉ
DU CENTRE-VILLE,
DES COMMERCES ET
SERVICES ESSENTIELS,
LA RÉSIDENCE LES VILLAS
JARDINS BÉNÉFICIE D'UNE
SITUATION GÉOGRAPHIQUE
STRATÉGIQUE ENTRE VILLE,
PLAGE ET NATURE.**





Le mot de l'architecte

Nous avons dessiné ce projet en tenant compte des parcelles environnantes et de la nécessité de créer une cohérence avec un existant très minéral. L'idée étant de créer un paysage qui vienne conserver et enrichir ce qui existe et sert de lien avec un contexte avoisinant hétérogène.

L'architecture, inspirée du style balnéaire des années 20 très présent sur le bassin, se développe autour d'espaces communs végétalisés et de cheminements piétons, qui amènent un caractère de « petit village » à cet ensemble, et effectue une transition entre des parcelles privées et un habitat collectif de type intermédiaire.

Chaque logement situé au rez-de-chaussée dispose de jardins et est orienté afin de préserver l'intimité des habitants. Alors que la volumétrie et les modénatures empruntent le style traditionnel arcachonnais, les couleurs - boiserie tons gris clair, garde-corps gris anthracite, enduit blanc - quant à elles, amènent une note contemporaine qui confère à la réalisation Les Villas Jardins, une élégante sobriété.

Stéphan HALLIER
CABINET S2H

DES FINITIONS SOIGNÉES

- **Porte d'entrée** équipée d'une serrure de sécurité 3 points
- **Parquet stratifié** et plinthes assorties dans les chambres
- **Carrelage 45*45 cm** dans les pièces de vie
- **Salle de bain équipée** d'un meuble vasque et d'un miroir avec bandeau lumineux
- **Chaudière individuelle** au gaz
- **Stationnement** extérieur ou garage



RT 2012



Les Villas Jardins concilie art de vivre et respect de l'environnement. Conçus à partir de matériaux et d'installations visant à réduire la consommation d'énergie, les logements limitent leurs besoins en ressources.

PTZ



Destiné aux primo-accédants, le Prêt à taux zéro (PTZ) permet de financer une partie de l'achat ou de la construction d'un logement neuf en résidence principale jusqu'à 20% du coût total de l'opération.

PINEL



Le programme Les Villas Jardins, est éligible au dispositif Pinel et permet de bénéficier d'une réduction d'impôt allant jusqu'à 21% dans le cadre d'un investissement locatif.

OFFREZ-VOUS UNE PARENTHÈSE DE VIE ET MULTIPLIEZ LES EXPÉRIENCES !

Où sortir et s'amuser ?

Rejoignez le centre-ville de Bordeaux à 35 minutes en voiture⁽¹⁾

Où déguster un plateau de coquillages ?

Mettez le cap sur Andernos-les-Bains à 27 minutes en voiture⁽¹⁾

Où surfer et piquer une tête ?

Destination Le Grand Crohot à Lège-Cap-Ferret à 37 minutes en voiture⁽¹⁾

Où faire du pédalo, du paddle, de la voile ?

Faites une virée au lac de Lacanau à 41 minutes en voiture⁽¹⁾

Où prendre un grand bol d'air ?

Découvrez le Parc naturel régional des Landes de Gascogne à 41 minutes en voiture⁽¹⁾



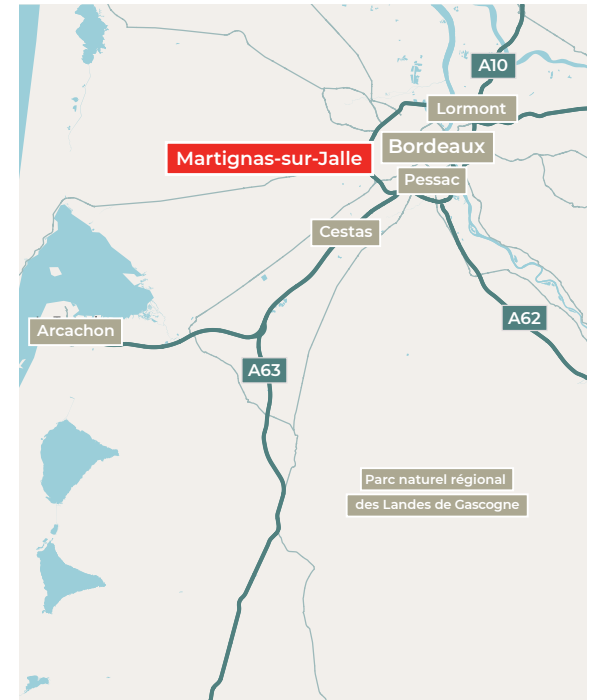
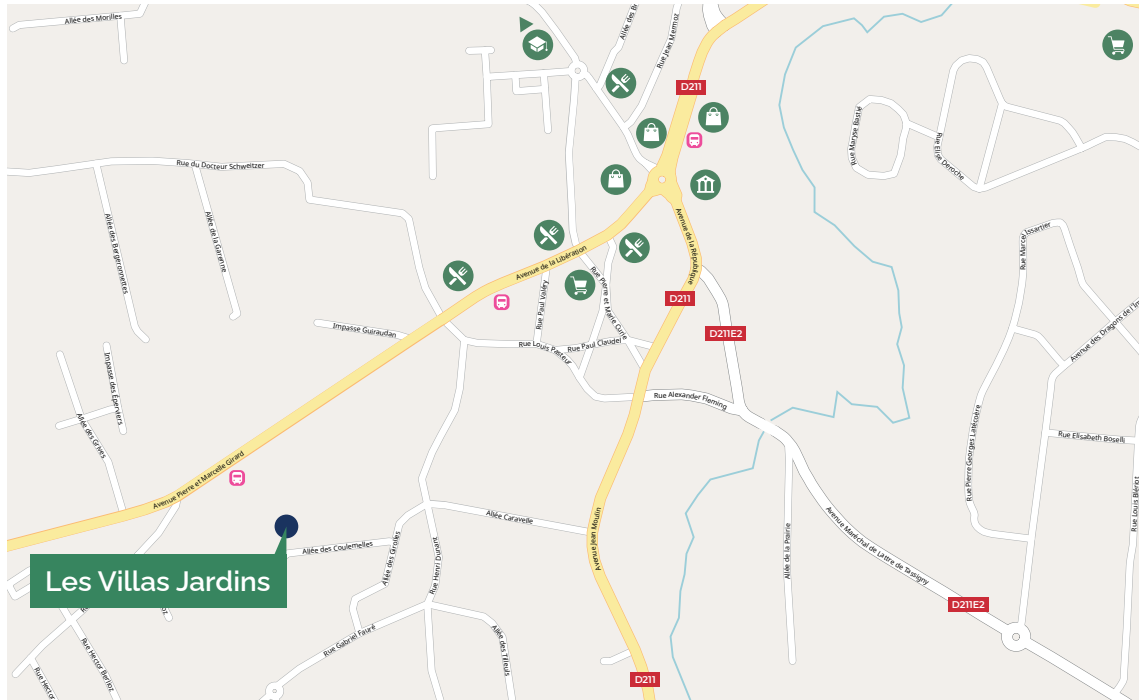
● 5 maisons 4 pièces

● 6 appartements 3 pièces

● 4 appartements 2 pièces

● 2 appartements 3 pièces bis

COMMENT S'Y RENDRE ?



Transports en commun

- Bus ligne TBM n° 82 (Mérignac Lycée Dauguin-Martignas centre) à 10 mètres⁽¹⁾
- Bus ligne TBM n°11 (Villenave d'Ornon Courréjean-Martignas-les-Pins) à 700 mètres⁽¹⁾
- Bus Scolaire vers les lycées de Saint-Médard-en-Jalles et Mérignac depuis Martignas-sur-Jalle

Desserte et accessibilité

- Autoroute A63 à 20 minutes en voiture⁽¹⁾
- Rocade à 15 minutes en voiture⁽¹⁾
- Gare TER de Pessac à 25 minutes en voiture⁽¹⁾
- Gare TER de Cestas à 17 minutes en voiture⁽¹⁾
- Aéroport Bordeaux-Mérignac à 15 minutes en voiture⁽¹⁾

Commerces de proximité

- Boulangerie à 700 mètres⁽¹⁾
- Supermarché (Intermarché) à 1,6 km à 4 minutes en voiture⁽¹⁾
- Restaurant à 500 mètres⁽¹⁾

Services de proximité

- École maternelle Jean Castagnet à 1,2 km à 3 minutes en voiture⁽¹⁾
- École maternelle Flora Tristan à 2 km à 4 minutes en voiture⁽¹⁾
- École primaire Jean de la Fontaine à 1,2 km à 3 minutes en voiture⁽¹⁾
- École élémentaire Aimé Césaire à 2 km à 4 minutes en voiture⁽¹⁾
- Collège Aliénor d'Aquitaine à 1,8 km à 4 minutes en voiture⁽¹⁾
- Lycée Jehan Duperie à Saint-Médard-en-Jalles à 10,5 km⁽¹⁾
- Lycée Fernand Daguin à Mérignac à 12 km⁽¹⁾
- Bureau de Poste à 3 minutes en voiture⁽¹⁾
- Mairie Martignas-sur-Jalle à 600 m, à 8 minutes à pied⁽¹⁾

(1) Sources : Google Maps. (2) La Réglementation Thermique 2012 est attribuée aux bâtiments neufs dont les besoins énergétiques répondent aux exigences de la RT 2012 et vise une efficacité énergétique par la diminution des consommations. La Réglementation Thermique 2012 a fait l'objet d'une demande auprès d'un organisme indépendant et pourra être délivrée à l'achèvement de la résidence. (3) Prêt à Taux 0% octroyé pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, ou pour l'achat d'un logement ancien avec travaux importants, en résidence principale dans une résidence aux normes thermiques en vigueur. Le Prêt à Taux 0% est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 années précédant la demande de prêt, dans la limite d'un plafond de ressources. Le montant du Prêt à Taux 0% varie en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. La durée du remboursement dépend des ressources de l'acquéreur, de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. (4) Le dispositif dit PINEL résulte de l'article 5 de la loi de finances pour 2015, prolongé par la loi finances pour 2018 et codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts, il est réservé aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent dans des zones géographiques tendues (A, Abis B1) jusqu'au 31 décembre 2021, un logement neuf ou renové sous conditions, devant faire l'objet d'une labellisation BBC EFFINERGIE 2005 (PC déposée avant 2013) ou conforme à réglementation thermique dite RT 2012, dont l'achèvement doit intervenir dans les 30 mois suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition, destinée à être louée nu à titre de résidence principale à des locataires présentant un niveau de ressources plafonné et moyennant des montants de loyers (hors charges) également plafonnés. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôts de 12% si l'engagement de location est pris pour six ans ou de 18% si cet engagement est pris pour 9 ans. Le logement doit être loué au plus tard 1 an après achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. L'engagement de location peut être prorogé pour atteindre une durée maximale de 12 ans. La prorogation de l'engagement de location ouvrant droit à une nouvelle réduction d'impôts. L'avantage fiscal est croissant et réparti sur toute la durée de l'engagement dans la limite d'un plafond global de 300 000 € par personne et par an et de 5 500 €/m² de surface habitable. En outre les logements acquis à compter du 1er janvier 2015 peuvent être donnés en location à des ascendants et des descendants s'ils ne font pas partie du foyer fiscal. Le bénéfice de cette incitation fiscale entre dans le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0 A du CGI. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Textes, illustrations, photos, plans, non contractuels. Toute reproduction ou adaptation partielle sous quelque forme que ce soit, est interdite pour tous pays. Architecte : Stephan Hallier- S2H - Perspectives : Seixo Habitat. Agence Homère - RC 8B1179. SCCV DOMAINE DE LA LAGUNE RCS 895 383 040 - RCS Bayonne - 7 Allée de Gibélou - 64 100 Bayonne. Septembre 2021



Les
Villas Jardins

25 avenue Pierre et
Marcelle Girard
33127 Martignas-sur-Jalle

SEIXO
HABITAT

L'immobilier à taille humaine

05 56 72 11 00

seixo-habitat.fr