



INVESTIR À PARTIR DE 195 000€ aux portes de la presqu'île du Cap Ferret au cœur du Bassin d'Arcachon



8 193 habitants



Station balnéaire avec 50 000 à 60 000 touristes | période estivale



Commune qui a le vent en poupe pour **l'investissement locatif**



39 % de CSP + chefs d'entreprises et professions intermédiaires

LÈGE-CAP FERRET un emplacement rare et unique !

Située en région Nouvelle-Aquitaine, Lège-Cap-Ferret est une commune de la presqu'île du Cap Ferret, nichée entre l'océan Atlantique, le bassin d'Arcachon et la forêt des Landes de Gascogne.

Cette position géographique privilégiée fait de la ville un lieu attractif pour le tourisme, ce qui contribue largement à son dynamisme économique.

Le secteur touristique, couplé aux activités économiques locales, dessine le portrait d'une ville en plein essor.



Etablissements scolaires à 350 m
Arrêt de bus à 600 m
Centre-ville à 800 m soit 10 min



Réserve naturelle des Prés Salés à 20 min

Plage des Pastourelles : 10 min



Gare TGV de Bordeaux : 45 min

Aéroport de Bordeaux : 38 min

LE BASSIN D'ARCACHON Station balnéaire de plus en plus prisée

- **137 000** Habitants à 400 000 en période estivale
- **26 Ports et villages pittoresques** – Site Natura 2000
- **76 Kilomètres de plage**
- **Près de 8,5 millions de nuitées**
- **75,5%** Taux d'activités
- **15 700** Etablissements recensés avec plus 346 millions d'euros injectés dans l'économie locale
- **Leader** - Ostréiculture avec 8 000 à 10 000 tonnes produites chaque année



■ LA SÉLECTION AGARIM

Au sein de 2 immeubles intimistes R+1

**14 appartements, 2 et 3 pièces
de 45 à 67 m² - balcon ou jardin privatif**

28 places de parking en extérieur

Local vélos | Aire de jeux

16 ans

Durée de l'usufruit temporaire

64% - Valorisation de la nue-propriété
Soit **36%** de décote

Type d'usufruit : **Usufruit Locatif Intermédiaire**

Logement intermédiaire* : Intérêts d'emprunt non déductibles | Spécificités de location liées au régime du logement intermédiaire

Début de l'usufruit Locatif : **1er Trim. 2027**

Actabilité : **Mars 2025**

PC obtenu et purgé (PCM en cours obtention)

4 160 € TTC / m² habitable

Prix moyen en NUE-PROPRIÉTÉ HP

6 500 € TTC / m² habitable

Prix moyen en PLEINE-PROPRIÉTÉ HP

2 340€ d'économie S/ le prix au m²

Fourchette de prix prévisionnels

En nue-propriété TTC – Stationnement inclus

195 000€ 2 pièces

296 500€ 3 pièces

* Consultez la note relative aux spécificités du régime des logements locatifs intermédiaires dans le cadre de l'usufruit locatif pour davantage de précisions.

■ UNE ADRESSE centrale et préservée

A proximité du centre-bourg et au sein d'un quartier résidentiel calme et boisé, cette adresse bénéficie d'une proximité immédiate avec l'ensemble des commodités et infrastructures que propose la commune. De plus, la plage du Grand Crohot n'est qu'à seulement 15 min en voiture.

■ CONCEPTION de la résidence «Cap Océan» | 9 avenue des Abeilles 33950 Lège-Cap Ferret

Cette résidence à taille humaine se compose de 3 petits ensembles d'habitations totalement ouverts sur la nature accueillant seulement 20 logements dont l'accès se fait par un escalier extérieur.

Au sein de cet espace boisé, une allée centrale et arborée dessert les différents immeubles ainsi qu'une aire de jeux pour enfants et des abris vélos.

PRESTATIONS

Niveau thermique : RE 2020

Carrelage dans les pièces de vie : séjour, pièces d'eau

Parquet stratifié dans les chambres

Faïence toute hauteur au droit des éléments
baignoire/douche/meuble vasque

Volets roulants PVC (électrique)

Chauffage par panneaux rayonnants dans les chambres ...

■ PROMOTEUR : ALUR PROMOTION

Acteur local de la promotion immobilière, spécialiste du logement patrimonial, Alur Promotion se définit avant tout comme un créateur d'habitat de grande qualité architecturale, durable et dans le plus grand respect du patrimoine local.

■ BAILLEUR / USUFRUITIER : VILOGIA PRIVILEGE

Vilogia Privilège est un acteur d'envergure nationale avec un ancrage territorial fort garantissant ainsi un partenaire clé pour le Logement Locatif Intermédiaire. Le Groupe Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège, entièrement dédiée à la production de Logement Locatif Intermédiaire. Implantée en Île-de-France, dans les métropoles lilloise, bordelaise, lyonnaise et marseillaise.