



Rue de l'Abbaye de Bonlieu
Sainte-Eulalie 33560

Eligible au dispositif fiscal
P I N E L

Eligible au dispositif fiscal
DEFICIT FONCIER



Un bien d'exception

au cœur du vignoble Bordelais

exce





L'âme d'un village

aux portes de Bordeaux

Sainte-Eulalie

Située à la pointe de l'Entre-Deux-Mers, plus grand vignoble bordelais, **Sainte-Eulalie** a su garder le charme de la petite commune rurale qu'elle a longtemps été.

La sortie des écoles et le marché du mercredi matin rythment la vie de son bourg.

Intimement liée à la culture du vin, ses nombreux vignobles ont fait sa renommée d'antan et son attractivité touristique d'aujourd'hui.

Sa proximité avec **Bordeaux**, dite « La Belle Endormie », lui vaut de séduire chaque année de nouveaux habitants.





Un terroir d'exception

Niché entre la Garonne et la Dordogne, **le vignoble de l'Entre-Deux-Mers**, plus grande appellation de Bordeaux, recèle de merveilles.

24 000 hectares de plantation de raisins occupent une grande partie de son territoire et de nombreux châteaux et domaines marquent ses paysages. Les prairies verdoyantes, les collines aux pentes douces, les forêts et les ruisseaux sont autant d'atouts naturels qui offrent aux cépages toute la diversité de leurs saveurs.

Un héritage historique

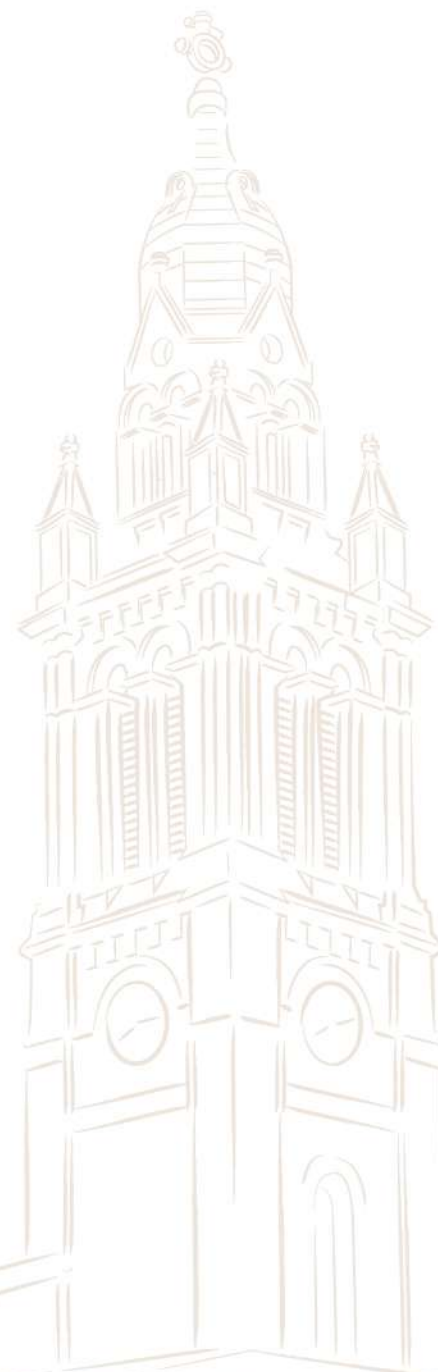
Habité depuis la fin de l'Antiquité, Sainte-Eulalie abrite un **riche patrimoine**.

L'**église de Sainte-Eulalie**, construite au 13^{ème} siècle, est l'un des plus anciens bâtiments de la commune, comme en témoignent les sarcophages mérovingiens retrouvés au pied de l'abside. Depuis son origine, l'édifice a conservé sa nef centrale et son cimetière clos.

Autre monument incontournable, l'**Abbaye de Bonlieu** fut construite en 1141 par le moine Sicaire mandaté par le seigneur Gaston de Montferrand. C'est par la charte du 8 des calendes de novembre 1141 que « le noble messire Gaston de Montferrand, chevalier, seigneur et baron dudit lieu, octroie et concède à son frère Sicaire de Montferrand, le lieu-dit « Risus Agni » à la charge par ledit Sicaire de faire défricher et construire un couvent, une chapelle et un hôpital en la paroisse de Sainte-Eulalie, en l'honneur de Notre-Dame où chacun puisse faire chanter, célébrer plusieurs messes et autres services divins par les abbés et les religieuses de ladite abbaye ».

Grâce à la production de vin et notamment celle de l'Abbaye de Bonlieu, Sainte-Eulalie attirera une population travailleuse et se structura comme village, au cours des siècles suivants.

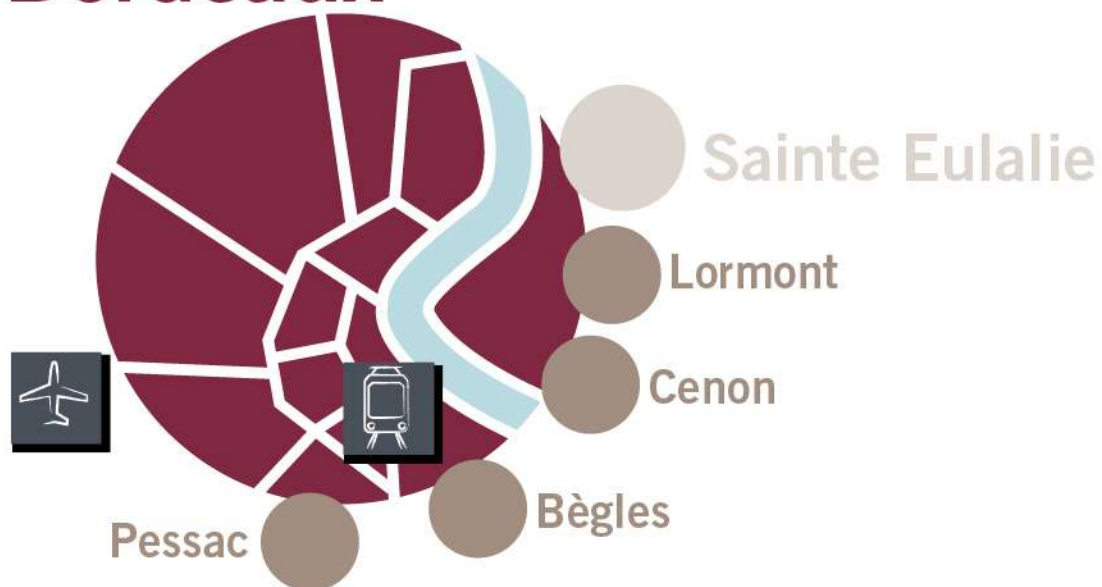
Au cours des 18^{ème} et 19^{ème} siècles, le vignoble s'imposa progressivement comme culture majeure, modifiant la physionomie du village avec l'arrivée de nombreux bourgeois bordelais et l'édification de châteaux et maisons bourgeoises.



Une commune proche de la métropole Bordelaise

aux équipements et infrastructures
multiples

Bordeaux



Sari

Mairie	
Gare SNCF	
Ecole maternelle	
Ecole élémentaire	
Collège	
Complexe sportif	
Bibliothèque	
Restaurant	
Banque	
Supermarché	
Agence postale communale	



A10



Abbaye de Bonlieu

LE BOURG DE
SAINTE-EULALIE

BORDEAUX

A10

6ème métropole de France

Bordeaux

Bordeaux séduit depuis plusieurs années pour son cadre de vie: patrimoine, environnement, gastronomie, dynamisme et coût de la vie qui reste raisonnable.

Nichée au cœur d'une région touristique à la renommée mondial et classée au patrimoine mondiale de l'UNESCO, la métropole bordelaise accueille près de 900 000 visiteurs par an.



Derniers grands équipements culturels et touristiques: **Cité du Vin** et **Musée de la Mer et de la Marine** (2016).



L'Université de Bordeaux est la **3ème université française** en nombre d'étudiants hors Ile-de-France. La métropole accueille **14 écoles d'ingénieurs** et **11 écoles de commerce**.

Primée pour la 6ème année consécutive, **ville où il fait bon travailler**, la métropole girondine foisonne d'opportunités professionnelles. (étude Great Place to Work, 2019)



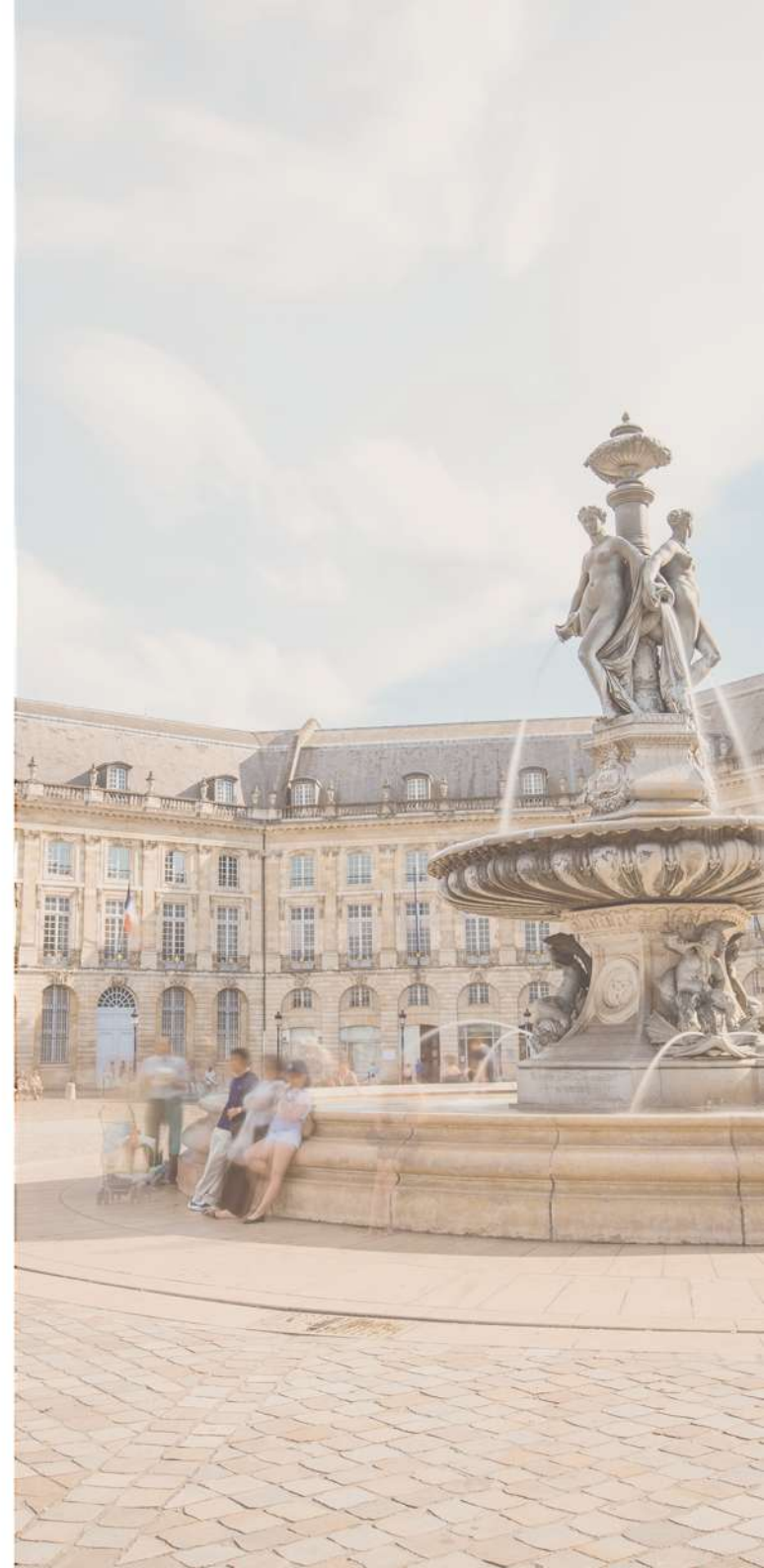
Bordeaux est l'un des premiers **campus d'excellence en France** avec 700 millions d'euros d'investissements d'avenir et **7 clusters** d'excellence reconnus.

La métropole compte **115 laboratoires** et **13 000 personnes** dans la Recherche et Développement. L'Université bordelaise compte à elle seule **3 000 enseignants-chercheurs**.



4 pôles de compétitivité et **14 clusters**. Labellisation French Tech active avec plus de **1 000 entreprises**.

L'agglomération se distingue pour son excellence universitaire et son environnement en Recherche & Développement. Son offre d'enseignement, diversifiée et de qualité, est reconnue dans divers secteurs: biotechnologies, matériaux d'avenir, cognitique, informatique et technologies 3D.



Une localité stratégique

RÉGION : Nouvelle-Aquitaine



DÉPARTEMENT : Gironde (33)



Plus de **750 000** habitants
dont 9 000 nouveaux
habitants par an



- 9^{ème} agglomération française (en densité de population).
- 6^{ème} agglomération française par sa taille.
- 2^{ème} métropole la plus attractive pour les chefs d'entreprise.
- 4^{ème} place financière française.
- 5^{ème} ville universitaire de France.
- 7^{ème} grand port maritime français.



- Paris 2h08
- Pau 2h10
- Toulouse 2h11

Bordeaux Métropole est l'une des métropoles françaises qui bénéficie le plus d'investissements programmés pour la réalisation de nombreux grands projets structurants :

5,5 Mds €
le nouveau quartier d'affaires
Bordeaux-Euratlantique.

538 Mns €
le nouveau modèle
d'université Campus.

110 Mns €
le nouveau
franchissement de la Garonne,
le pont Simone Veil initialement
baptisé Jean-Jacques Bosc.

Les secteurs de pointe, qui font l'économie de la métropole,
regroupent 110 000 emplois :

59 000
dans l'aéronautique
et le spatial.

27 000
dans le secteur de la santé
et des biotechnologies.

24 000
dans le numérique.

L'Abbaye de Bonlieu

Ancienne abbaye cistercienne du 12ème siècle, l'Abbaye de Bonlieu fut partiellement détruite pendant la Révolution puis transformée en habitation au 19ème siècle.

Cette demeure de charme, à l'architecture classique, dévoile une maison au cachet historique et au confort bourgeois.

L'aile gauche dévoile des chais, anciennement destinés à la vinification du vin, tandis que, l'aile droite accueille la chapelle, vestige de l'ancienne église abbatiale. Elle abrite en son sein un mausolée en souvenir de Saint-Sicaire, patron de Sainte-Eulalie. Et au-dessous, une galerie souterraine, vestige de catacombes murées à quelques dizaines de mètres.

Seules quelques traces des anciens bâtiments monastiques demeurent : la cour intérieure à l'emplacement de l'ancien cloître, les deux piliers de l'ancienne chapelle et les fenêtres du dortoir des moines.

Située dans un parc de 10 hectares, l'Abbaye détient 4 vignes de l'appellation « Premières Côtes de Bordeaux ».



La Bea



une d'un lieu

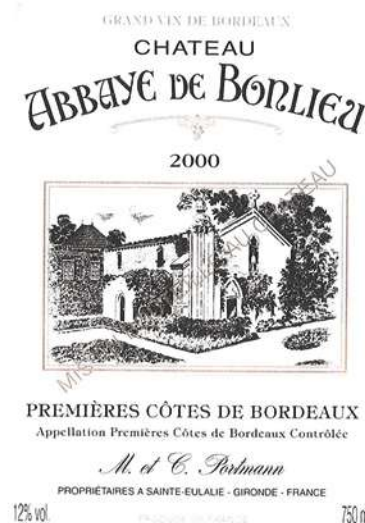
Son histoire

Fondée en 1141, par le moine Sicaire sous mandat du baron Gaston de Montferrand, l'Abbaye développa la céréaliculture et la viticulture. Les terres, jusque là incultes, attirèrent une population travailleuse et Bonlieu devint prospère grâce à la vente de ses vins.

Selon la tradition, Saint-Bernard, abbé de Clairvaux, qui prêchait en Aquitaine la deuxième croisade fut séduit par la beauté du lieu et le baptisa « Bonlieu ».

Lors des guerres entre la France et l'Angleterre, l'Abbaye fut pillée et les bâtiments d'origine totalement détruits par un incendie. Reconstituée puis partiellement détruite, elle devint définitivement propriété privée lors de la vente des biens nationaux sous la Révolution Française et subit divers remaniements.

Acquise au cours du 19ème siècle par le professeur Moure, l'Abbaye devint la maison de famille du professeur Portmann et de son épouse jusqu'à sa vente.



La réhabilitation

par



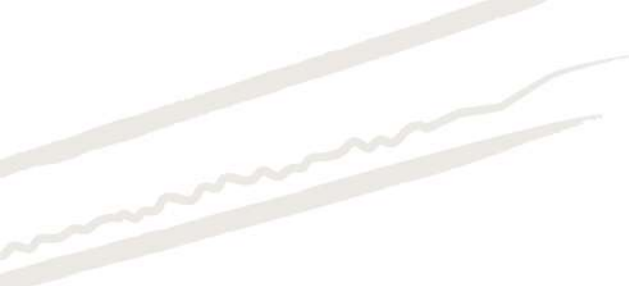
Pensée par Nos Architecture et supervisée par Histoire & Patrimoine, la réhabilitation complète de la maison bourgeoise du 19ème siècle et du corps de ferme (façades, toiture, menuiseries, parties communes et privatives) redonnera vie à ce **site historique**.

Transformée en **demeure d'exception**, l'Abbaye de Bonlieu offrira un lieu de vie intimiste et atypique, dans un **cadre verdoyant**.

Le corps de ferme ainsi que les chais, accueilleront, des appartements remarquables au **confort unique**.

Véritable parenthèse de nature, le parc paysager, agrémenté d'arbres multi-centenaire et de sa piscine ouverte, ravira les résidents.





**Découvrez l'incomparable,
le bien-être signé
Histoire & Patrimoine**



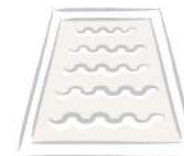
Vue de la maison bourgeoise du 19ème siècle depuis le parc paysager.

Vue du corps de ferme depuis les jardins privés.





Parc paysager



Piscine



Parking

Véritable

**De véritables lieux
de vie d'exception**



Déclinés **du studio au 4 pièces dont 8 duplex**, la première phase dévoile 23 appartements aux surfaces généreuses à vivre. Dans un second temps, 5 nouveaux appartements seront déclinés dans une belle variété d'aménagements et de surfaces. Pensés comme **de véritables lieux de partage**, le séjour et la cuisine ouverte composent une pièce conviviale.

Les intérieurs offrent de belles hauteurs sous plafond et de nombreuses ouvertures, faisant la part belle à **la lumière naturelle**.

Les appartements traversant situés en rez-de-chaussée se prolongent sur **de beaux jardins privés**. Un logement d'exception s'ouvre sur une verrière, offrant une vue sur les magnolias du parc, vieux de plus de 300 ans.



Surface de 27,9 à 85m²



8 duplex

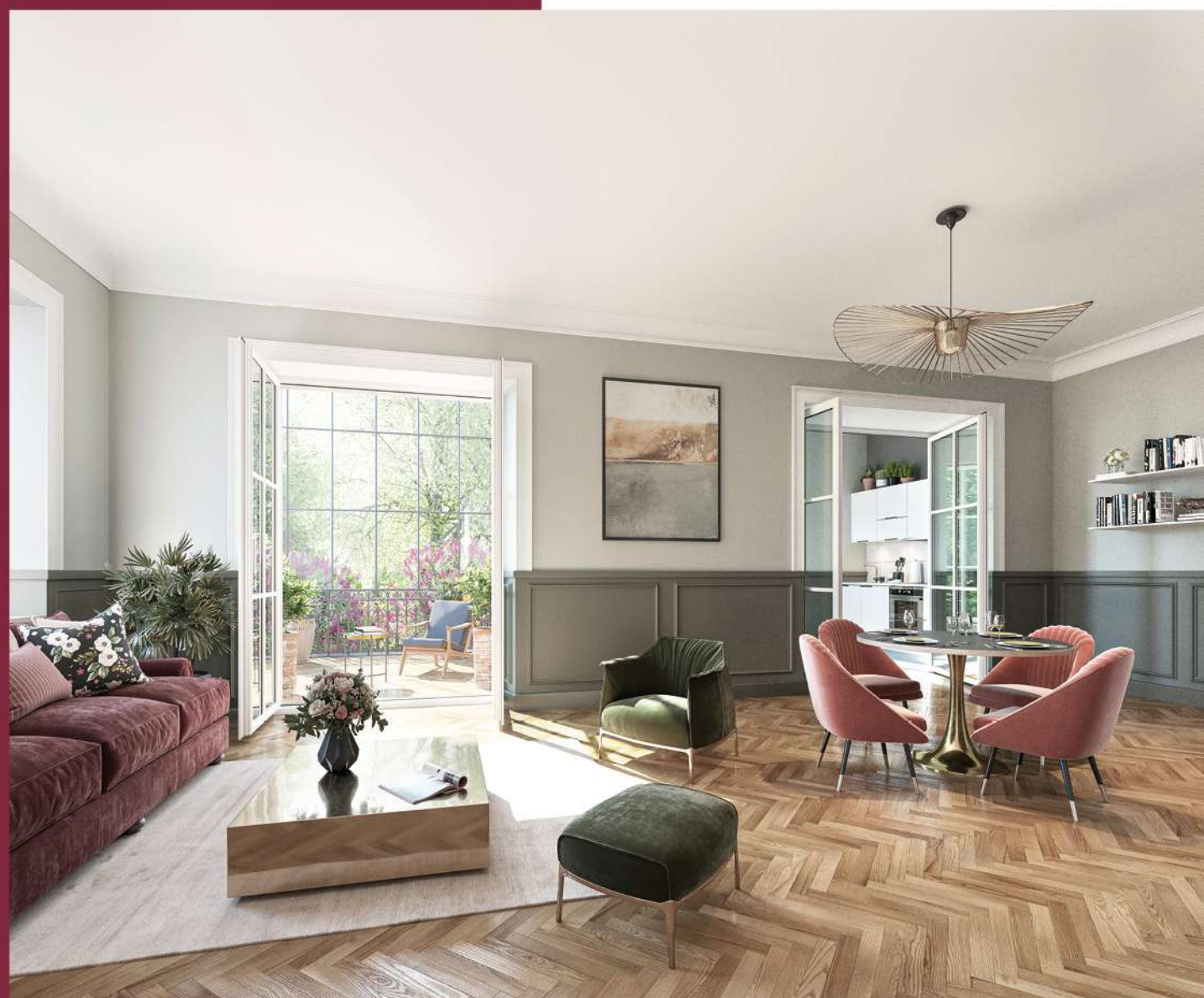
(5 sur la première phase et 3 sur la seconde phase)



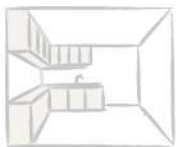
Belle hauteur sous plafond



Jardin privatif



Vue sur le séjour d'un appartement 3 pièces.



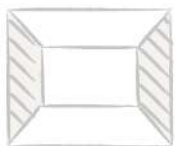
Les cuisines

- Plans de travail en **Quartz** et finition **Silestone**.
- Électroménagers de la marque **Bosch** ou équivalent.
- Hotte télescopique.
- Robinetterie de la marque **Grohe** ou équivalent.
- Réfrigérateur pour les T1.
- Plaques en vitrocéramique (2 feux pour les T1, 4 feux pour les T2 et plus).
- Four encastrable en inox pour les T2 et plus.



Les revêtements au sol

Dans toutes les pièces, les sols présentant un caractère patrimonial seront conservés et restaurés. Le cas échéant, dans les pièces sèches les sols seront en parquet contrecollé avec des plinthes de 100 mm, et pour les pièces humides, du carrelage en grès cérame.



Les revêtements muraux

Les moulures en bois présentes sur les murs seront conservées et habilleront avec cachet les logements.



Vue sur la suite parentale d'un appartement 2 pièces.



unique

**Des prestations de standing
pour un confort unique**

11 appartements

1 → T1 6 → T2 2 → T3 2 → T3 duplex

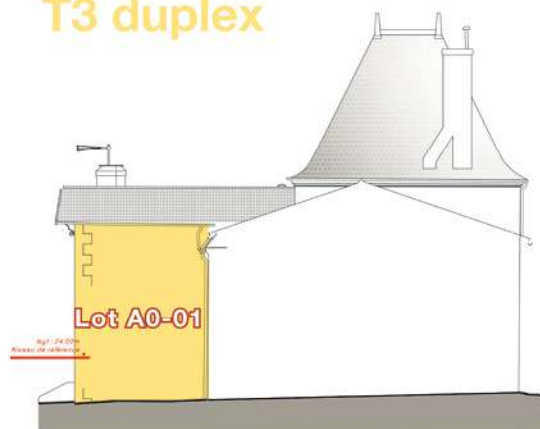


10 appartements

2 ➔ T1 4 ➔ T2 4 ➔ T3



T1
T2
T3
T3 duplex



Façade 1

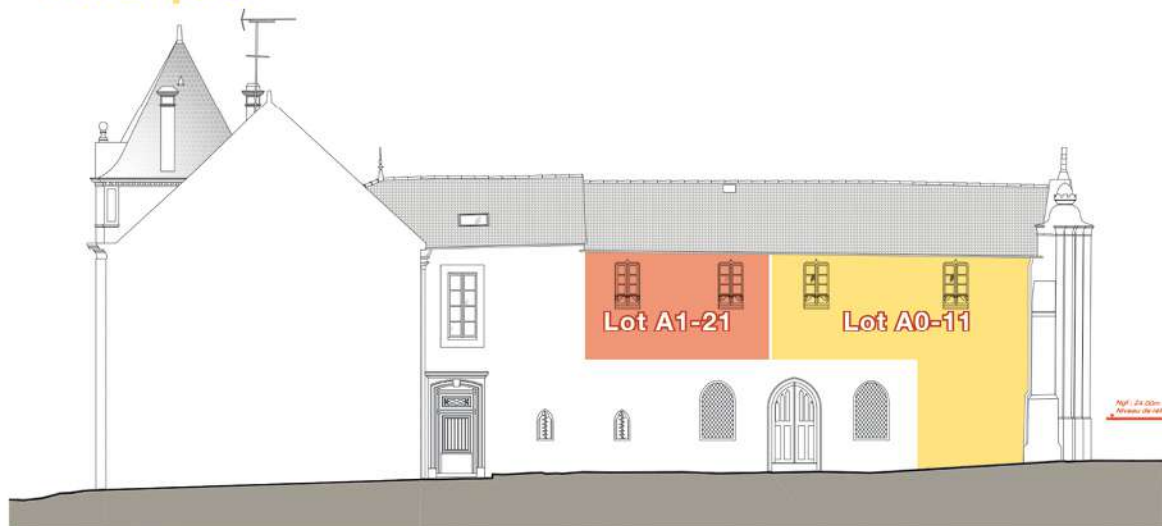


Façade 2

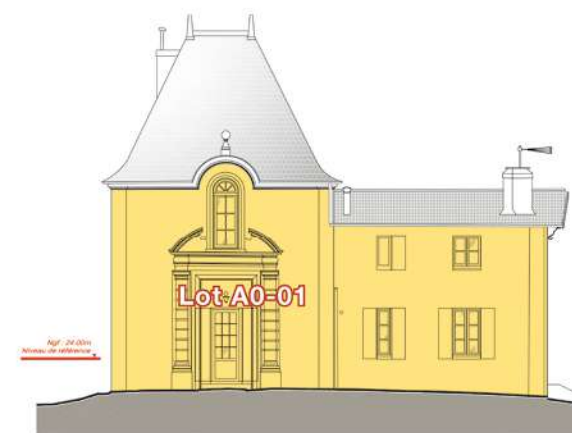


Façade 3

T2
T3
T3 duplex



Façade 4



Façade 5



Façade 6



Façade 7

T1
T2
T3
T3 duplex



Façade 8



Façade 9

Le corps de ferme

Rez-de-chaussée

7 appartements

1 → **T2** 3 → **T2 duplex** 2 → **T3 duplex** 1 → **T4 duplex**

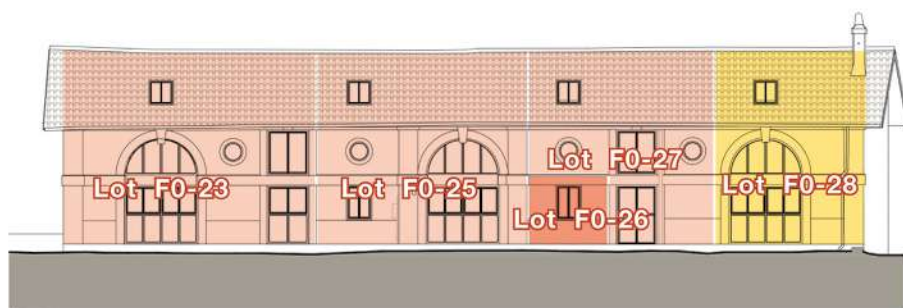


T2

T2 duplex

T3 duplex

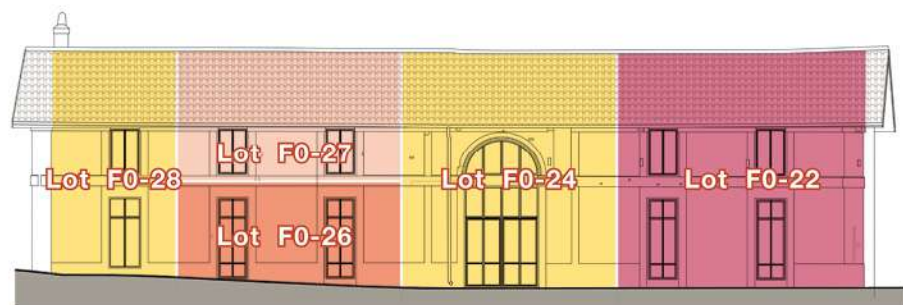
T4 duplex



Façade Sud



Façade Est



Façade Nord



Façade Ouest



Bonlieu



Nos services personnalisés

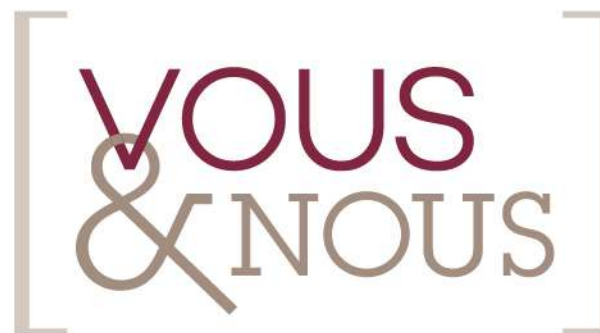
GESTION LOCATIVE & OFFRE DE SYNDIC

Nos emplacements privilégiés en cœur de ville dans des immeubles remarquables, nous permettent d'assurer une gestion locative sereine. Si vous choisissez de nous confier votre bien nous pouvons nous engager à :

Vous mettre à disposition un suivi personnalisé de la gestion location de votre bien et un espace personnel en ligne.

Vous garantir la mise en place du premier locataire dans un délai inférieur à 3 mois.

Vous indemniser jusqu'à 12 mois après une franchise de 3 mois si nous ne trouvons pas votre premier locataire.



Le sens de la relation client

C'est

Nous engager à vos côtés dans votre projet.

Avoir une relation de proximité avec vous.

Vous mettre au cœur de notre stratégie et de nos valeurs.

Notre service relation client

Pour mieux

Vous connaître



Vous accompagner



Vous informer



Un investissement éligible au dispositif Pinel

Le dispositif Pinel Transformation permet à l'investisseur locatif de bénéficier d'une réduction d'impôt quand il investit dans un lot immobilier qui fait l'objet de travaux – avant ou après l'achat – le transformant en logement.

Ce dispositif concerne exclusivement les zones "tendues" faisant l'objet d'une tension locative (zones A, A bis et B1).

Les modalités de la réduction d'impôt sont identiques à celles du dispositif Pinel "Neuf" :

- Pas plus de deux investissements par an.
- Assiette maximale de 300.000 euros pour un investissement annuel.
- Limitation de l'assiette à 5.500 euros par m² habitable.
- Location obligatoire pendant 6, 9 ou 12 ans.
- Revenus du locataire et loyers plafonnés (secteur "intermédiaire").
- Pas de possibilité de louer à un membre de sa famille.
- Réduction d'impôt à partir de la livraison : 2 % par an (jusqu'à 9 ans) puis 1 % par an (jusqu'à 12 ans), soit au maximum 21 % de réduction.

La base de la réduction d'impôt est constituée des trois composantes :

- Le prix d'acquisition du bien immobilier.
- Les frais d'acte d'acquisition.
- Le montant des travaux de transformation effectivement payés.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal sont soumis au plafonnement global des avantages fiscaux (10.000 euros par an).

Les travaux éventuels qui ne sont pas des travaux de transformation, mais de réhabilitation (par exemple, la rénovation de la toiture) sont quant à eux déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement.

Ils peuvent concourir à créer un déficit foncier qui sera imputable sur les revenus fonciers et ceux des 10 années suivantes, indépendamment de la réduction d'impôt Pinel.

Eligible au dispositif fiscal

P I N E L



Un investissement éligible au dispositif du déficit foncier

Le régime du déficit foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

L'investisseur peut ainsi :

D'une part diminuer fortement son impôt sur les revenus fonciers, ainsi que les cotisations sociales attachées ; d'autre part créer un déficit foncier, déductible de son revenu global.

Les travaux sont déductibles des revenus fonciers de l'année de leur paiement, et ce sans limitation dans la durée.

Si le résultat foncier après ces déductions est déficitaire, ce déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700 euros. Le report des déficits fonciers non utilisés au-delà des 10 700 euros est possible pendant 10 ans maximum. Ce report, ainsi que les intérêts d'emprunt, n'est imputable que sur les seuls revenus fonciers.

Les immeubles soumis à ce régime fiscal ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.

En tout état de cause, le bien doit être loué non meublé pour une durée minimale de 3 ans après utilisation des déficits. Le régime du déficit foncier permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier.

Eligible au dispositif fiscal

DEFICIT FONCIER

Ce qu'il faut retenir

Une localisation unique

- A proximité de la **métropole bordelaise**.
- Proche de toutes les commodités.
- A 8 minutes* de la gare SNCF Sainte-Eulalie – Carbon-Blanc.

Un bien d'exception

- Au cœur d'un secteur préservé, entouré de vignes.
- Des **appartements uniques**.
- Un parc paysager avec une piscine.

Des prestations de qualité

- Une **gamme complète** comprenant revêtements au sol, au mur, cuisine et salle de bain.
- Des intérieurs prolongés d'un jardin privatif pour les logements en rez-de-chaussée.
- **Bien éligible aux dispositifs fiscaux** : déficit foncier et PINEL.





HISTOIRE &
PATRIMOINE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est un opérateur
immobilier de référence.

Fort d'une expérience de plus de 20 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville. Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme des projets de rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés. Ses références balayent tous les siècles, du XVe au XXe siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture radicalement contemporaine. Histoire & Patrimoine œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.

