



Le Patio de l'Amont



6 rue Armand Dulamon
40000 Mont de Marsan

VIR

VENTE D'IMMEUBLE
À RÉNOVER



OSTAL



NOMBRE
DE LOTS

10



A PARTIR DE

97 450€
TTC HORS MOBILIER



ACTABILITÉ

2026

2ème TRIMESTRE



A PARTIR DE

3,19%
RENTABILITÉ AVANT
AVANTAGE FISCAL



LIVRAISON

2027

4ème TRIMESTRE



LOI
DENORMANDIE
RÉDUCTION D'IMPÔT DE 12, 18
OU 21% SELON ENGAGEMENT
LOCATION

MONT-DE-MARSAN

L'ART DE VIVRE AU CŒUR DES LANDES



Située au confluent de trois rivières, la Douze, le Midou et la Midouze Mont-de-Marsan, surnommée la « Ville aux Trois Rivières », est une destination où l'histoire médiévale rencontre la modernité. Préfecture des Landes, elle offre un cadre de vie privilégié, mêlant dynamisme culturel, gastronomie renommée et une douceur de vivre typiquement gasconne. Habiter Mont-de-Marsan, c'est choisir un équilibre parfait entre les services d'une capitale régionale et la sérénité d'une ville à taille humaine.

Une ville à taille humaine

Avec 31 500 habitants (60 000 pour l'agglomération), Mont-de-Marsan attire par son accessibilité : à 1h de Bordeaux et des plages océanes. C'est un pôle économique majeur qui offre tous les services d'une capitale régionale dans un cadre serein.

Un écrin de nature

Ville « fleurie » nichée à la lisière de la plus grande forêt d'Europe, elle offre un cadre végétal exceptionnel. Entre les berges aménagées de la Midouze et le Parc Jean Rameau, la nature s'invite au pied de votre porte pour une qualité d'air et de vie incomparable.

Un urbanisme d'avenir

À travers ses projets de modernisation et son réseau de transport Movima, la ville mise sur une croissance durable. Le programme « Le Patio de l'Amont » illustre cette ambition : créer un habitat moderne et performant, parfaitement intégré au charme du centre-ville.



31 500
HABITANTS



36,88 km²
DE SURFACE



170 HECTARES
D'ESPACES VERTS



MONT-DE-MARSAN

UNE SITUATION STRATÉGIQUE AU CŒUR DU SUD-OUEST

Mont-de-Marsan bénéficie d'une position géographique privilégiée, à la croisée des grands axes reliant Bordeaux, Pau, Bayonne et Toulouse. Habiter la cité montoise, c'est profiter d'une ville parfaitement connectée aux grandes métropoles françaises tout en conservant un cadre de vie serein. **À cela s'ajoute un atout majeur pour les années à venir : la création de la ligne à grande vitesse (LGV) prévue d'ici 2032, qui viendra renforcer encore davantage l'accessibilité du territoire et rapprocher Mont-de-Marsan des grands pôles économiques nationaux.**



L'ouverture de l'autoroute A65 (L'Autoroute de Gascogne) a désenclavé le territoire, plaçant Mont-de-Marsan sur un axe nord-sud majeur : Pau et les Pyrénées en moins d'1h15. L'agglomération bordelaise en 1h20. Toulouse accessible en 2h15 via les grands axes.



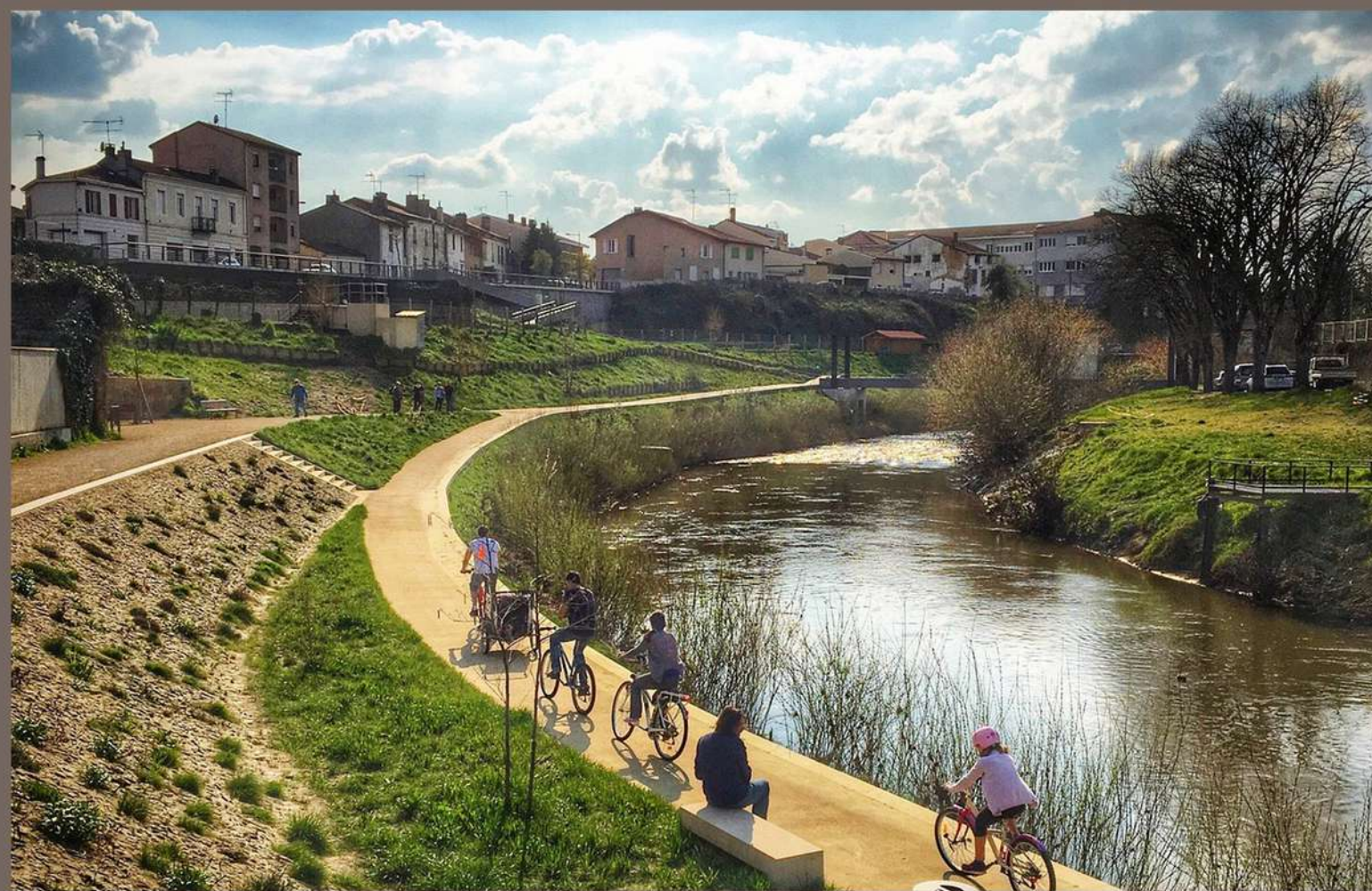
Grâce à sa gare de centre-ville, Mont-de-Marsan est directement liée au réseau à grande vitesse : Bordeaux en 1h30 : Des liaisons TER fréquentes vous déposent au cœur de la métropole bordelaise. Paris en moins de 4h : Via la correspondance TGV à Bordeaux Saint-Jean, rejoignez Paris-Montparnasse en toute simplicité (trajet moyen autour de 4h, avec des options rapides en 3h35). Dax et la Côte Basque : À seulement 50 minutes, la gare TGV de Dax renforce l'offre de transport vers le sud et l'Espagne.



Pour vos déplacements nationaux et internationaux, Mont-de-Marsan rayonne autour de trois aéroports majeurs : Pau-Pyrénées (1h15) : Pour des vols directs vers Paris-Orly, CDG et Lyon. Bordeaux-Mérignac (1h30) : Un hub international ouvrant sur toute l'Europe et le monde. Biarritz-Pays Basque (1h40) : Idéal pour les liaisons estivales et transfrontalières.



Un réseau en expansion : Avec plus de 30 km de pistes et voies cyclables sécurisées, la ville relie désormais parfaitement les quartiers résidentiels aux pôles d'activités.



MONT-DE-MARSAN

ENTRE HISTOIRE ET PATRIMOINE

La ville de Mont-de-Marsan possède un patrimoine historique riche qui remonte au Moyen Âge. Elle est fondée au XII^{ème} siècle par le vicomte Pierre de Marsan, à la confluence des rivières Midou et Douze. Cette position stratégique favorise rapidement le développement de la ville comme centre commercial et lieu d'échanges, notamment grâce au commerce fluvial.

UNE VILLE AU CŒUR DE L'HISTOIRE

Au cours du Moyen Âge, la ville se dote de fortifications et de bâtiments défensifs afin de protéger son activité économique. Parmi les éléments les plus emblématiques du patrimoine montois figure le Donjon de Lacataye, ancien ensemble fortifié médiéval qui témoigne de l'importance stratégique de la ville. Le centre historique conserve également des traces de cette période à travers certaines maisons anciennes et l'organisation de ses rues.

Avec le temps, Mont-de-Marsan se développe et s'embellit, notamment aux XIX et XX siècles, période durant laquelle de nombreux bâtiments administratifs, religieux et culturels sont construits. Le patrimoine culturel de la ville est aujourd'hui valorisé par des institutions comme le Musée Despiau-Wlérick, qui met à l'honneur la sculpture figurative et l'histoire artistique locale.

Aujourd'hui, Mont-de-Marsan conserve un patrimoine architectural varié mêlant vestiges médiévaux, édifices religieux, monuments publics et espaces urbains historiques. Cet héritage témoigne de l'évolution de la ville au fil des siècles et contribue à son identité culturelle et historique au sein du département des Landes.



MONT-DE-MARSAN

LA NATURE DANS LA VILLE



La ville de Mont-de-Marsan accorde une place importante à la nature et aux espaces paysagers au sein de son territoire. Située au cœur du département des Landes, la commune bénéficie d'un environnement naturel marqué par la présence de forêts, de rivières et de nombreux espaces verts urbains. Ces éléments contribuent à structurer le paysage urbain et à offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Les politiques d'aménagement de la ville cherchent à maintenir un équilibre entre urbanisation et préservation de la nature. Ainsi, la présence de parcs, de jardins publics et de zones naturelles permet de renforcer la biodiversité, d'améliorer la qualité environnementale et de créer des lieux de détente accessibles aux habitants. La nature constitue donc un élément essentiel de l'identité paysagère et écologique de la ville.



L'EAU DANS LA VILLE

La ville est traversée par plusieurs cours d'eau qui structurent le paysage et l'urbanisme. Les berges aménagées offrent des promenades et des espaces de loisirs, tout en contribuant à la préservation des milieux naturels et à la gestion des risques d'inondation.



UN ÉCRIN DE VERDURE

Mont-de-Marsan compte plus de 170 hectares d'espaces verts municipaux, répartis entre parcs, jardins et espaces paysagers. Ces espaces offrent des lieux de détente, favorisent la biodiversité et permettent la mise en place d'initiatives environnementales accessibles aux habitants.



UNE QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

L'intégration de la nature dans la ville contribue directement à la qualité de vie des habitants. Les parcs, promenades et zones naturelles permettent des activités de plein air, favorisent les rencontres et participent à un environnement urbain durable et agréable.



170
HECTARES
D'ESPACES
VERTS



MONT-DE-MARSAN

SERVICES & COMMODITÉS

AUTOUR DE LA RUE ARMAND DELAMON

La rue Armand Dulamon se trouve dans le centre de Mont-de-Marsan et bénéficie d'un environnement urbain riche en services et équipements. Ce secteur central offre une bonne accessibilité et permet de rejoindre facilement les différents quartiers de la ville.

POURQUOI CE QUARTIER EST PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF:

LES TRANSPORTS :

Le quartier est bien desservi par les transports urbains grâce au réseau de bus Tma – Transports Montois Agglo, avec un arrêt situé à environ 200 m (environ 3 minutes à pied).

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES :

Plusieurs établissements scolaires sont accessibles à pied, comme le Lycée Victor Duruy situé à environ 700 m (environ 9 minutes à pied).

ESPACES VERTS ET LOISIRS :

Les habitants peuvent également profiter d'espaces verts proches, notamment le Parc Jean Rameau, situé à environ 500 m (environ 7 minutes à pied).

COMMERCES DE PROXIMITÉ :

Pour les commerces, le Centre Commercial Les Trois Rivières se trouve à environ 400 m (environ 5 minutes à pied) et propose diverses boutiques et services.

SERVICES PUBLICS :

Enfin, plusieurs services publics sont facilement accessibles, comme l'Hôtel de Ville de Mont-de-Marsan situé à environ 350 m (environ 5 minutes à pied).



7 min
PARC JEAN RAMEAU

16 min
Gare

4 min
Mairie

7 min
Lycées - Collèges



OSTAL



RUE ARMAND DULAMON

UNE ADRESSE DE CHARME AU CŒUR DE MONT-DE-MARSAN



Adresse:
6 rue Armand Dulamon
40000 Mont de Marsan

Composition:
10 Lots

Située au 6 rue Armand Dulamon, dans un quartier calme et agréable de Mont-de-Marsan, cette adresse bénéficie d'un environnement résidentiel recherché qui allie tranquillité et proximité avec l'animation du centre-ville. La rue Armand Dulamon se distingue par son atmosphère conviviale et son cadre urbain harmonieux, offrant un équilibre idéal entre vie citadine et sérénité quotidienne.

UN CADRE DE VIE SÉCURISÉ ET APAISANT

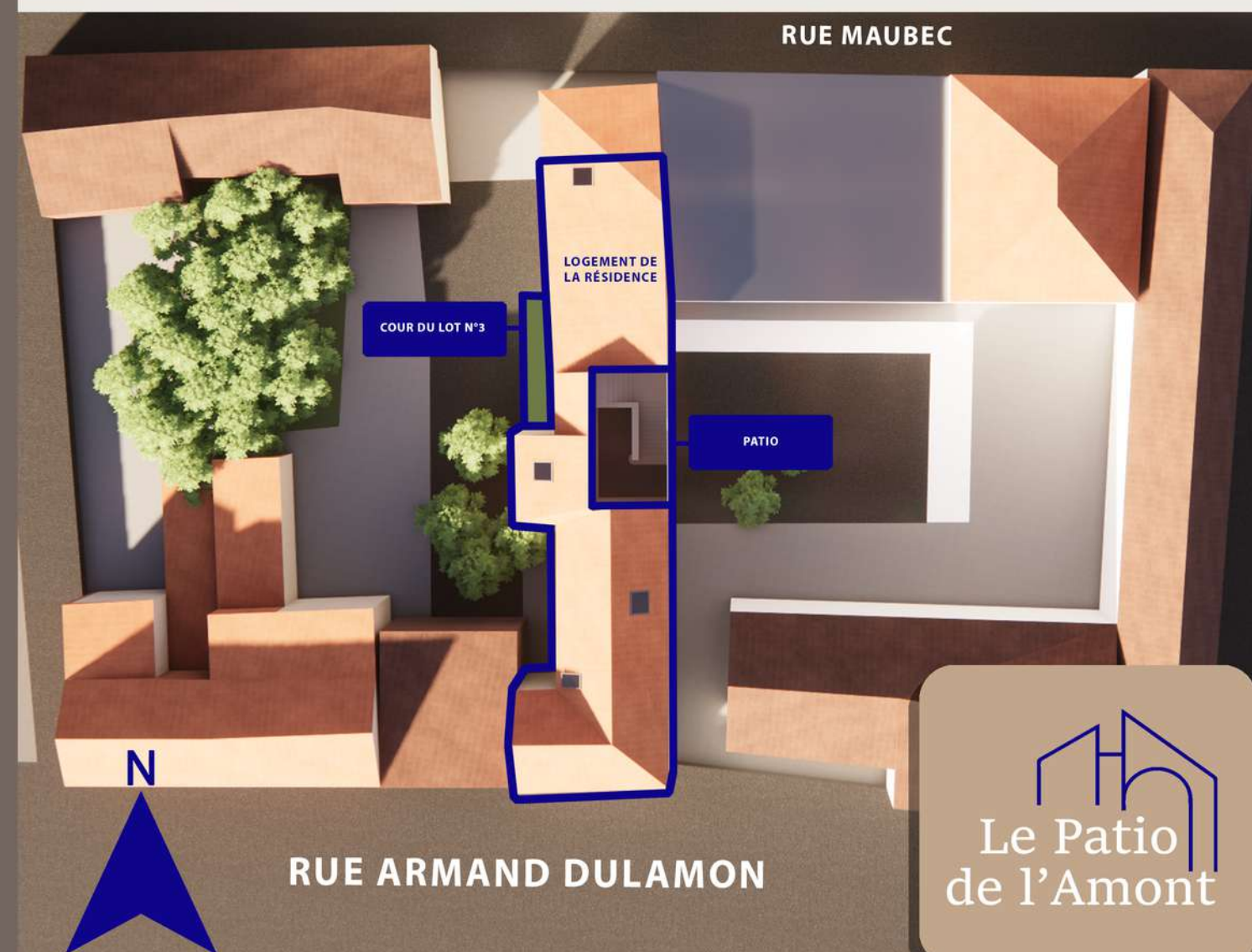
Le quartier se caractérise par une ambiance paisible et rassurante, propice à une vie quotidienne sereine. La rue Armand Dulamon, à taille humaine, favorise un environnement résidentiel où le sentiment de sécurité et de convivialité est particulièrement apprécié. Cet environnement calme constitue un véritable atout pour les résidents souhaitant profiter d'un cadre de vie agréable tout en restant à proximité des services urbains.

DES COMMODITÉS ACCESSIBLES À PIED

L'emplacement permet de bénéficier de nombreuses commodités à proximité immédiate : commerces de quartier, services, établissements scolaires et infrastructures de santé se trouvent à quelques minutes seulement. Les transports et les principaux axes de circulation facilitent également les déplacements au sein de Mont-de-Marsan et vers les communes voisines, rendant le quotidien particulièrement pratique.

UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE

La rue Armand Dulamon profite d'une localisation idéale au sein de Mont-de-Marsan, permettant de rejoindre rapidement les principaux pôles d'activité, le centre administratif et les zones commerciales de la ville. Cet emplacement stratégique en fait une adresse attractive, aussi bien pour un usage résidentiel que pour un investissement, offrant un équilibre parfait entre accessibilité, dynamisme urbain et qualité de vie.





LOT N°3 - RDC + COUR - T2



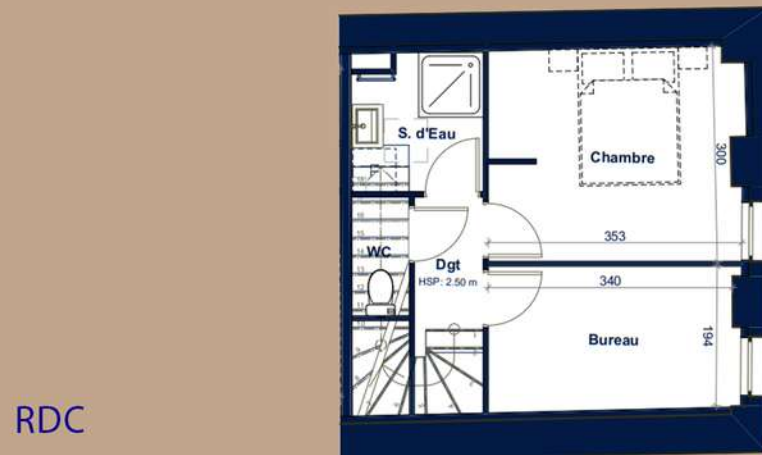
LOT N°4 - R+1 - T2



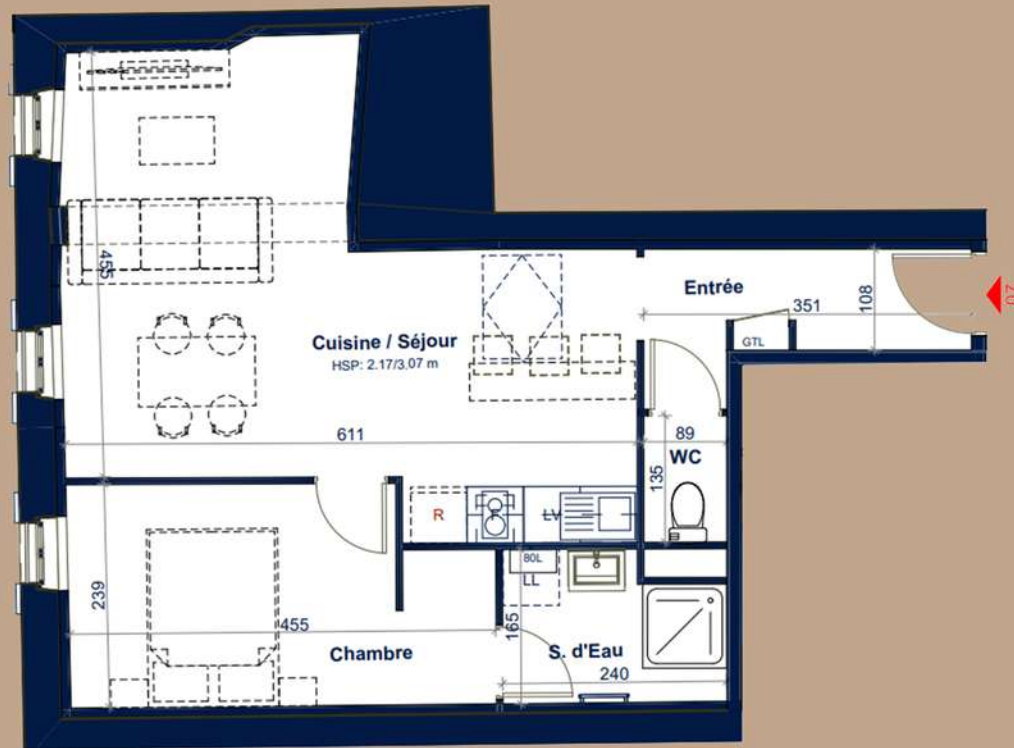
LOT N°5 - R+1 - T2



LOT N°6 - RDC - R+1 - T2 BIS



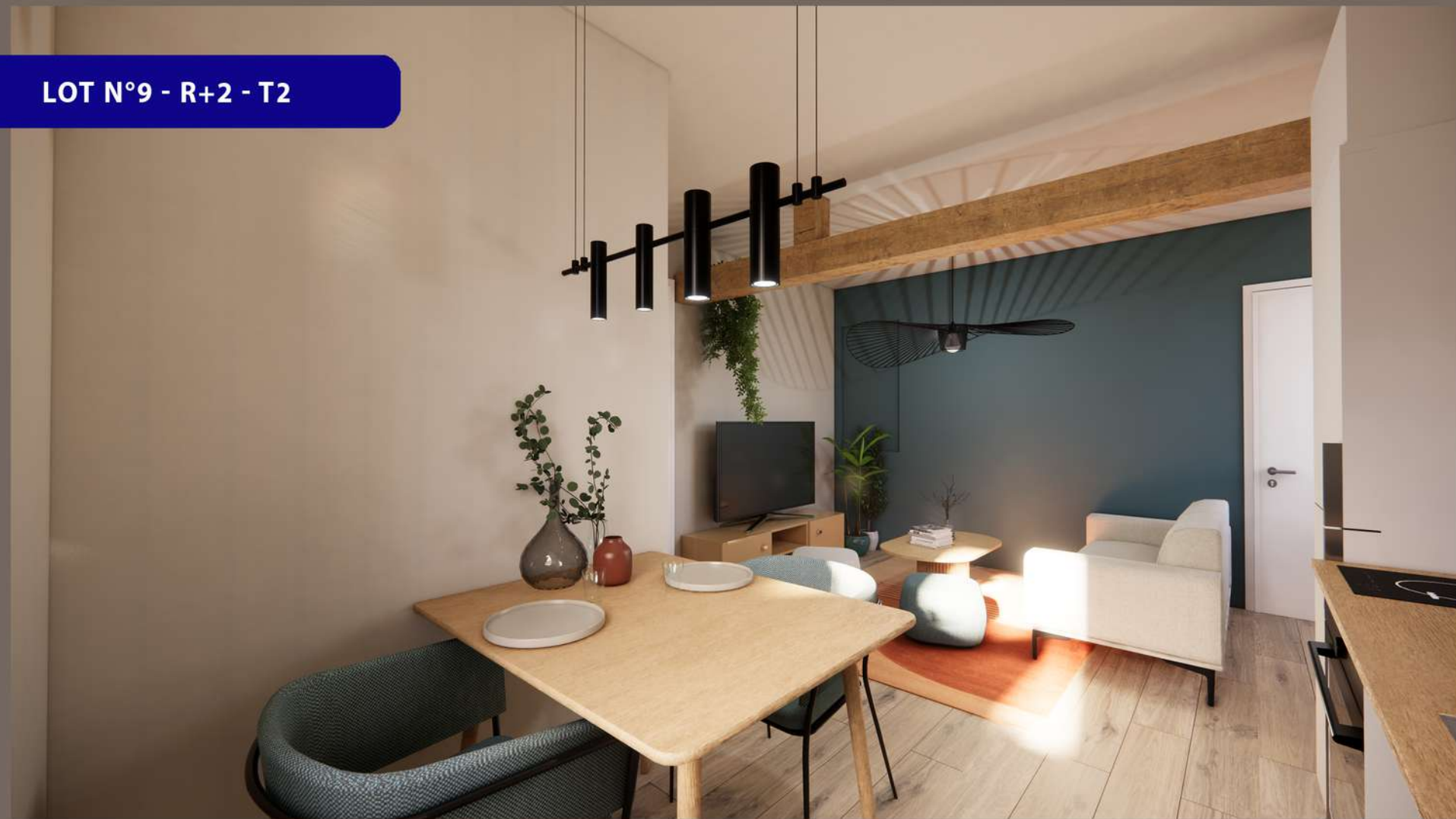
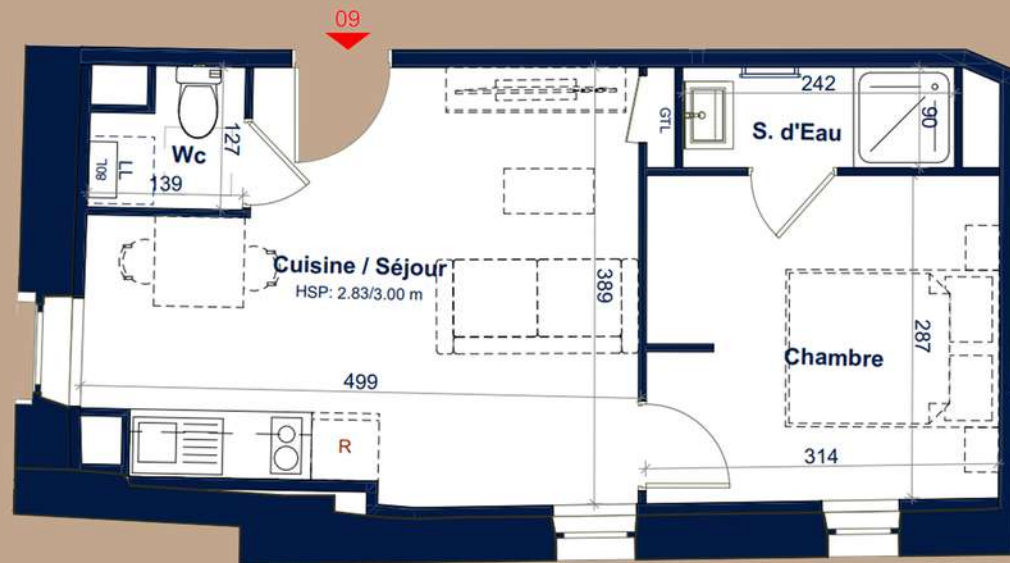
LOT N°7 - R+2 - T2



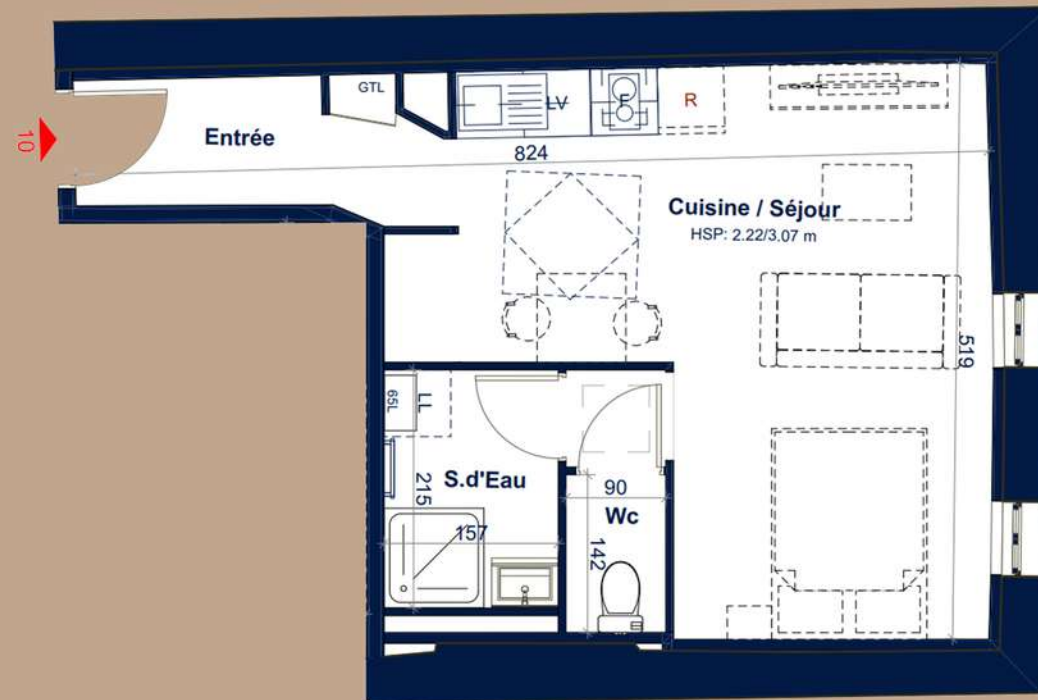
LOT N°8 - R+2 - T1



LOT N°9 - R+2 - T2



LOT N°10 - R+2 - T1





LES PRESTATIONS

MENUISERIES EXTÉRIEURES

Toutes les fenêtres seront remplacées par des menuiseries PVC blanches performantes, avec ouverture à la française et double vitrage. Les volets battants en bois existants seront conservés et entièrement révisés : contrôle, réparation, traitement et remise en état, afin de préserver leur charme tout en assurant leur bon fonctionnement..



ISOLATION

Tous les doublages intérieurs seront refaits intégralement, avec la mise en œuvre d'isolants performants et de parements en plaques de plâtre sur ossature métallique, garantissant une amélioration thermique et acoustique de l'ensemble.



CUISINE

Chaque logement sera équipé d'un four multifonction à chaleur tournante, d'une hotte filtrante inox avec filtre à charbon, d'une plaque de cuisson double feux à induction et d'un évier inox mono-cuve avec égouttoir équipé d'un mitigeur chrome.



MATÉRIAUX

Dans les pièces de vie, un parquet stratifié clipsable sera posé sur une sous-couche, pour un confort thermique et phonique optimal. Dans les pièces humides, un revêtement en lames PVC clipsables ou linoléum sera mis en œuvre. Des plinthes seront posées dans toutes les pièces pour une finition soignée et adaptée à chaque usage.



SALLES DE BAINS

Chaque logement sera équipé d'un ballon d'eau chaude électrique à fixation murale. Tous les logements seront équipés d'appareils sanitaires blancs, avec robinetterie mitigeur, conforme aux normes NF. Les logements disposeront d'un WC sur pied avec réservoir apparent, équipés de cabines de douche carrées pré-équipées, d'un ensemble meuble-vasque avec miroir et éclairage.



PEINTURES - FINITIONS

L'ensemble des murs et plafonds seront peints, pour une finition soignée et durable.



PHOTO NON CONTRACTUELLE



Le Patio de l'Amont

LOTS	TYPE	ÉTAGE	SURFACE HAB. M ²	PLAFOND LOYER MENSUEL DENORMANDIE ZONE B2 (10.26€/M²)	PRIX DE REVENTE ACTE EN MAINS	RENTABILITÉ BRUTE ANNUELLE SUR PRIX ACTE EN MAINS
N°1	T2	RDC	30.64	377.00	135 950.00	3.33%
N°2	T2	RDC - R+1	37.91	466.00	167 950.00	3.33%
N°3	T2	RDC + COUR	46.83	544.00	204 950.00	3.19%
N°4	T2	R+1	43.10	504.00	184 950.00	3.27%
N°5	T2	R+1	30.12	370.00	132 950.00	3.34%
N°6	T2 BIS	RDC - R+1	53.09	577.00	199 950.00	3.46%
N°7	T2	R+2	42.46	501.00	183 950.00	3.27%
N°8	T1	R+2	21.97	270.00	97 450.00	3.32%
N°9	T2	R+2	29.25	360.00	132 950.00	3.25%
N°10	T1	R+2	29.84	367.00	129 900.00	3.39%





DISPOSITIF DENORMANDIE

MÉCANISME

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration feront l'objet, dans la limite de 5 500 € le m² et de 300 000 €, de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (soit 2% par an)
- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans.

ENGAGEMENTS

- Engagement de location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum ;
- Respect d'un plafond de loyer et de ressources des locataires.





Le Patio de l'Amont

POUR EN SAVOIR PLUS

JOHAN COULOMBEZ

06 20 03 05 21

johan.coulombes@uptimi.fr



OSTAL