

LE CÈDRE
BOURDEAU

BOURDEAU, RIVE OUEST.

La résidence que l'on cherche, sur le lac que personne ne vend. Cinq appartements à partir de 410 000 € TTC.

À PARTIR DE 410 000 € · TTC

MORS
CAPITAL

LECEDREBOURDEAU.FR

CHAPITRE 01 · LE LIEU

L'adresse lacustre, avant la ville.

Bourdeau, 600 habitants, rive ouest du lac du Bourget. La rive résidentielle — boisée, calme, sans tourisme de masse.

La résidence s'élève Route du Lac à 15 min d'Aix-les-Bains, 20 min de Chambéry TGV, 55 min de Genève par l'A41.

Le massif du Revard se dresse à l'Est, de l'autre côté du lac — fond de tableau permanent depuis chaque appartement orienté Est.

★ *Restaurant Lamartine — étoilé Michelin depuis 1989 — à 1 km, dans la commune.*

AIX-LES-BAINS

15 min

GENÈVE

55 min

ANNECY

45 min

CHAPITRE 02 · LA RÉSIDENCE

Cinq appartements, dessinés un par un.

*Architecture contemporaine. RE2020. Permis purgé.
Démarrage travaux prévisionnel automne 2026.*

Cinq lots seulement, surfaces de **47 à 167 m²**, tous orientés Est — face au bassin du Bourget et au massif du Revard. Les lots A02, A03 et A11 bénéficient d'une orientation **traversante Est-Sud**.

Onze places de stationnement en sous-sol libèrent intégralement la parcelle. Cinq celliers privés de 9 à 16 m².

Permis n° **PC 0730 5025 01001**, obtenu et purgé de tout recours en septembre 2025.

LOTS

5

PARCELLE

1 629 m²

RE2020

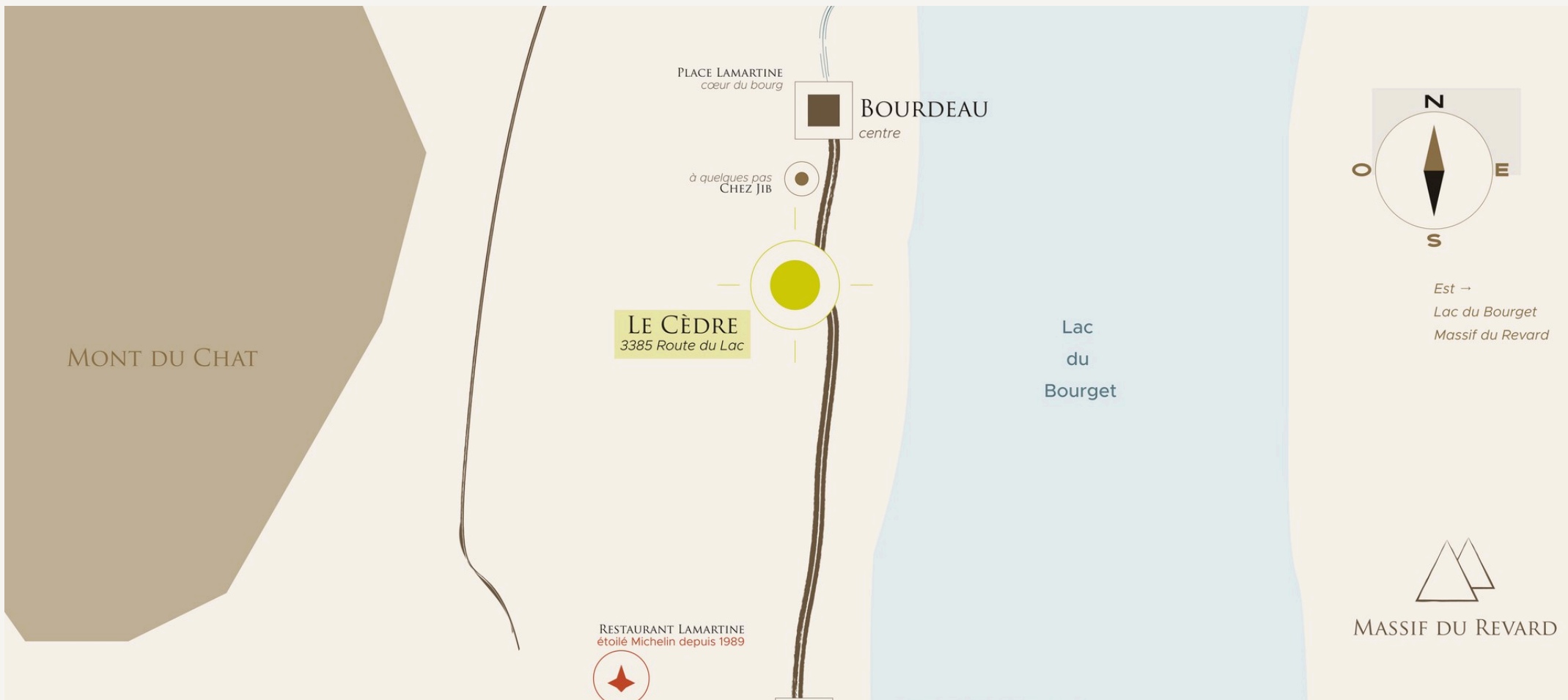
A visé

LIVRAISON

T1 2028



3385, route du lac — Bourdeau.



PLAN DE SITUATION · 3385 ROUTE DU LAC · 73370 BOURDEAU

1 070

M² DE PARCELLE

11

PLACES SOUS-SOL

Est

ORIENTATION PRINCIPALE

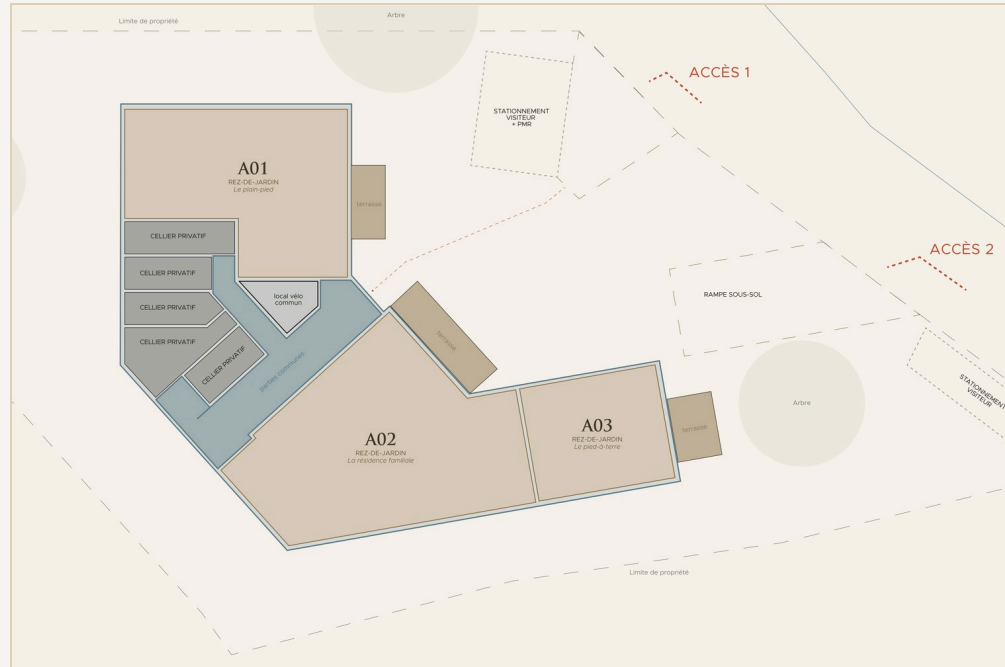
200 m

RESTAURANT LAMARTINE ★ 4 / 12

Deux niveaux habitables, cinq configurations.

NIVEAU 01

Rez-de-jardin

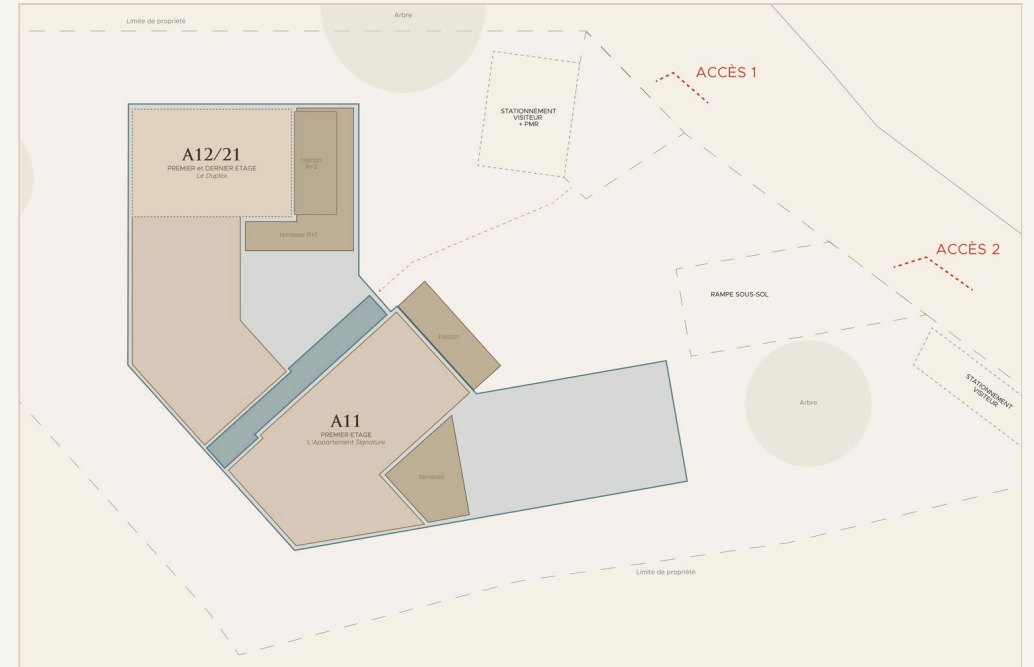


Lots A01 · A02 · A03 — T2, T3, T4.

Accès direct jardin · orientation Est dominante.

NIVEAUX 02 & 03

1^{er} & 2^e étage



Lots A11 · A12 / 21 — T3, T4 duplex.

Charpente apparente · grandes terrasses Est · 29 à 45 m².

CHAPITRE 04 · LES PRESTATIONS

Sept postes inclus dans le prix affiché.

| | |
|---------------------|--|
| ENVELOPPE & ÉNERGIE | <i>RE2020, étiquette A visée. PAC air-eau individuelle. ~35 % plus sobre.</i> |
| SOLS | <i>Carrelage grand format rectifié séjours. Parquet chêne contrecollé chambres.</i> |
| MENUISERIES | <i>Alu anthracite — SGG haute performance — volets roulants motorisés.</i> |
| CHAUFFAGE & CONFORT | <i>Plancher chauffant BT toutes pièces. Sèche-serviettes chaque SdE.</i> |
| CUISINES | <i>Entièrement équipée clé en main. Configuration et finitions personnalisables.</i> |
| SALLES D'EAU | <i>Douche extra-plate ou baignoire. WC suspendus design. Robinetterie incluse.</i> |
| SÉCURITÉ & PARKING | <i>Porte blindée multipoints — visiophone — pré-IRVE VE sous-sol.</i> |

CHAPITRE 05 · PERSONNALISATION

Vos finitions, avant les cloisons.

Une fenêtre de personnalisation en cours de chantier — sols, sanitaires, cuisine — pour que l'appartement soit déjà le vôtre avant la remise des clés.

Les Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA) permettent d'intervenir sur les revêtements, les équipements sanitaires et la configuration cuisine **avant coulage des cloisons**. Validés par la maîtrise d'œuvre (MOAB Ingénierie), facturés sur devis — sans blocage de calendrier.

Deux showrooms partenaires à disposition : **Saint-Alban-Leyse** et **Megève** — pour sélectionner en présentiel.

DÉLAI TMA

Avant T2 2027

SHOWROOMS

2 sites

VALIDATION

MOAB MOEx

*Ici, on n'a pas la vue lac.
On a l'adresse.*

INTERMÈDE ♦ MANIFESTE



8 / 12



Ouverte

ACTE NOTARIÉ

Automne 2026

Trois appartements, jardin privatif.

A03, A01, A02 — du T2 au T4 — tous en rez-de-jardin, terrasse et jardin à l'Est.



LOT A03

T2

Rez-de-jardin

46,80 m² hab.

Séjour 23 m² ouvert sur la cuisine.

TERRASSE

10,6 m²

CELLIER

9,4 m²

STATIONNEMENT

2 places

410 000 € TTC

Compact, précis. Une première adresse lacustre.



LOT A01

T3

Rez-de-jardin

93,10 m² hab.

2 chambres · 2 salles d'eau.

TERRASSE

11,0 m²

CELLIER

9,6 m²

STATIONNEMENT

2 places

840 000 € TTC

Rationnel et confortable. Pied dans le jardin.



LOT A02

T4

Rez-de-jardin

130,00 m² hab.

Suite parentale 22 m² · 2 chambres · double exposition.

TERRASSE

15,0 m²

CELLIER

10,0 m²

STATIONNEMENT

3 places

1 190 000 € TTC

Grande terrasse. Suite parentale côté jardin.

INCLUS DANS CHAQUE PRIX. Cuisine équipée, cellier privatif, stationnement sous-sol. Frais de notaire réduits à 3 % en VEFA. Éligible LMNP — rendement brut estimé 4,2–4,8 % en saisonnier. Contact direct : 06 18 22 13 75.

Disponible

A12 / 21

Disponible

Deux appartements sous charpente.

A11 et A12 / 21 — T3 et T4 duplex — charpente apparente, grandes terrasses, vues dégagées Est.



LOT A11

T3

Premier étage

86,50 m² hab.

Séjour 41 m² + 2 chambres.

TERRASSE

29,1 m²

CELLIER

12,2 m²

STATIONNEMENT

2 places

850 000 € TTC

Charpente apparente. Double terrasse plein Est.



LOT A12 / 21

T4 Duplex

1^{er} & 2^e étage

167,00 m² hab.

Suite parentale 40 m² · 2 chambres · bureau · double charpente.

TERRASSE

45,3 m²

CELLIER

15,7 m²

STATIONNEMENT

3 places

1 649 000 € TTC

Charpente apparente. Une maison au-dessus du lac.

LMNP. Usage mixte résidence principale / location meublée saisonnière. Rendement brut estimé 4,5–5,2 % sur 18 semaines. Simulation sur demande. Contact direct :

06 18 22 13 75.

MORS CAPITAL

CHAPITRE 07 · MAÎTRE D'OUVRAGE & ÉQUIPE

Six bureaux spécialisés. Trois notaires. Permis purgé.

Office notarial Aix-les-Bains · Permis n° PC 0730 5025 01001 — purgé de tout recours en septembre 2025.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Mors Capital · SCCV Bourdeau Immo

Le Cèdre est notre première opération de promotion — et c'est précisément pourquoi chaque détail compte. **Mors Capital** est une société d'investissement patrimoniale qui choisit ses projets sur le bassin du Bourget, un territoire dans lequel nous investissons à titre personnel.

La SCCV Bourdeau Immo est gérée par **Alexis Le Carbonnier de la Morsanglière** — joignable directement, sans filtre, de la réservation à la remise des clés.

◆ SÉCURITÉ JURIDIQUE

*Permis n° PC 0730 5025 01001, purgé de tout recours en septembre 2025.
Trois membres de la famille notaires — filet de sécurité juridique indépendant du promoteur.*

ÉQUIPE TECHNIQUE & PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre & intervenants

ARCHITECTE

Jérémy Germe

MAÎTRISE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION

MOAB Ingénierie — Pierre-Olivier Collonges

BET STRUCTURE

STEBAT

BET FLUIDES & THERMIQUE

IBI Ingénierie

GÉOTECHNIQUE

Equaterre

CONTRÔLE TECHNIQUE & SPS

APAVE

NOTAIRES

Office Notarial Aix-les-Bains — Me Dal Dosso, Me Pichon, Me Azzola



CONTACT DIRECT · SANS INTERMÉDIAIRE

Alexis Le Carbonnier de la Morsanglière

Gérant · SCCV Bourdeau Immo

06 18 22 13 75

morscapital.invest@gmail.com



RECEVOIR LE DOSSIER ACQUÉREUR

lecedrebourdeau.fr

MORS
CAPITAL

SCCV BOURDEAU IMMO · ÉDITION MAI 2026

LE CÈDRE
BOURDEAU

Document non contractuel à caractère publicitaire · Surfaces, prix et représentations à titre indicatif · Rendements estimatifs, non garantis · Mai 2026

