

CENSI  
BOUVARD

2012



## ■ Les Patios Eugénie

---

■ Biarritz

# Les Patios Eugénie

## Biarritz



- ★ A 400 m de la Grande Plage
- ★ Gestion : SAS Soderev Tour (groupe Lagrange)
- ★ Une architecture soignée
- ★ Des prestations raffinées
- ★ Livraison 2012

➤ Entre océan et montagne, une résidence d'exception dans le centre de Biarritz. En plein cœur de la ville, à 400 mètres de la célèbre Grande Plage de Biarritz et proche de tous commerces, elle profite d'un emplacement exceptionnel.

Cette résidence de haut standing propose des appartements de tout confort à la décoration raffinée.

La résidence propose également à ses résidents des prestations de qualité, comme la piscine extérieure chauffée, un espace spa, sauna, massages et hammam.

Des espaces de charme, tels que patios et jardins intérieurs, sont intégrés au sein même de la résidence.



Régime fiscal :  
Censi Bouvard



Nombre de lots : 62



Gestionnaire :  
SAS Soderev Tour



Livraison :  
10/2012



A partir de : 272 000 € HT  
Mobilier inclus



Passage des actes :  
En cours



Rendement locatif  
moyen : 4 %

### L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + En plein cœur de Biarritz, à 400 mètres des plages
- + Dans le Pays Basque : région authentique et très touristique
- + Mélange d'architecture ancienne et le contemporaine
- + Prestations haut de gamme : piscine, spa, sauna, hammam, patios...
- + Gestionnaire référent : SAS Soderev Tour, filiale du groupe Lagrange

Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales

**Selectys**  
Spécialiste de l'immobilier d'investissement

Tel : 04 92 565 765 /// [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille  
Fax : 04 92 565 769 /// [info@selectys.com](mailto:info@selectys.com)

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- Soderev Tour - Groupe LAGRANGE



## ■ A. Présentation

## ■ La résidence

Adresse de la résidence..... 34 avenue de la Reine Victoria 64200 BIARRITZ  
Dépôt du Permis de construire ..... PC 64-12208B0061, obtenu le 13/04/2010  
Références cadastrales..... AB n°292 / 293k 170 et 171 pour 5 339 m<sup>2</sup>  
Date de livraison prévisionnelle ..... 30/10/2012

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : ..... 04 92 565 765  
Dépôt de garantie : ..... 5 % - Etude de Maître Latour  
Appels de fonds prévisionnels achat HT : ..... 5 % contrat de réservation  
29 % fondations en cours  
30 % achèvement plancher bas 1er niveau  
6 % mise hors d'eau  
10 % mise hors d'air (pose menuiserie)  
3,612 % achèvement des cloisons  
7 % achèvement revêtement de sol  
4,388 % achèvement passage fluides  
5 % mise à disposition

## ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.biarritz.fr](http://www.biarritz.fr)

## ■ Les Patios Eugénie ■ Biarritz

### Les intervenants

■ Notaire : ..... **Maître LATOUR**  
527 Rue Gambetta  
BP 4043  
24004 PERIGUEUX CEDEX

■ Commercialisateur : ..... **SELECTYS**  
• 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP  
• 2 Bis Rue Fargès  
13008 MARSEILLE  
**04 92 565 765**

■ Gestionnaire : ..... **SODEREV TOUR**  
19 Rue d'Antin  
75002 PARIS



## ■ B. Le site

# Le site

## Les Patios Eugénie Biarritz

Le département

### Les Pyrénées-Atlantiques

- D'une superficie de 7644 km<sup>2</sup>, le département des Pyrénées-Atlantiques fait partie des cinq départements composant la région Aquitaine.



#### ■ Géographie :

Le département des Pyrénées-Atlantiques dispose d'une situation géographique privilégiée. Bordé par la chaîne des Pyrénées et l'océan Atlantique, il se caractérise par des paysages riches et très variés et par un climat doux. En particulier, il dispose d'un patrimoine naturel d'exception. Sa biodiversité (faune et flore), ses ressources naturelles (eau, gaz...) ses paysages naturels, lui confèrent des atouts précieux à forts potentiels économique et touristique. Les habitants du département apprécient ce cadre de vie privilégié.

#### ■ Economie :

Les Pyrénées-Atlantiques, département frontalier, ont tissé de nombreux liens économiques et culturels avec l'Espagne. Elle possède à l'est et à l'ouest deux pôles urbains d'importance équivalente : Bayonne et Pau deux cités dynamiques, complémentaires sur le plan économique.

- La première mise sur son port en pleine expansion ainsi que sur son développement touristique.
- La seconde reste à son titre « capitale » pétrolière acquis dans les années 50 lors de la découverte du gisement de Lacq.

- Toutes deux se diversifient dans des secteurs aussi variés que l'agro-industrie, la chimie, la mécanique, l'électronique et l'informatique...

# ■ Le site

## ■ Les Patios Eugénie ■ Biarritz

Le Pays Basque

### ■ Le Pays-Basque

■ La grande région communément appelée le Pays Basque couvre un territoire du sud-ouest de la France et du nord de l'Espagne, situé sur les deux versant des Pyrénées. Autrement dit, le Pays Basque est à cheval sur la France et l'Espagne, et il est traversé d'est en ouest par la chaîne de montagnes des Pyrénées, tout en s'ouvrant au nord-ouest sur l'océan Atlantique.

#### ■ Le territoire :

- 290 000 habitants estimés en 2008
- 1 Communauté d'Agglomération : Bayonne-Anglet-Biarritz
- 9 Communautés de Communes : Amikuke, Pays de Badiche, Garazi-Baigorri, Pays d'Hasparren, Iholdi-Oztibarre, Nive-Adour, Errobi, Sud Pays Basque.



#### ■ Le territoire au coeur d'une euro-région :

- Une situation transfrontalière privilégiée (avec la Communauté Autonome d'Euskadi et la Communauté Forale de Navarre)
- Un point de passage majeur des échanges européens nord/sud : 52 millions de tonnes de marchandises (route et fer), en centre européen de fret (600 000 tonnes par rail/route)
- Le port de Bayonne : 9ème port de France, au service de l'économie régionale (4 millions de tonnes de marchandises)

#### ■ La population :

- Une population concentrée sur l'agglomération littorale (les deux tiers de la population) et notamment sur le BAB, mais une croissance démographique plus forte encore sur la zone-rétro-littorale (Labourd intérieur)
- Depuis 1999, la croissance de la population est plus forte et deux fois élevée que la moyenne nationale (+1,23 % par an contre + 0,65 % sur le reste de l'hexagone)
- Une augmentation uniquement liée au solde migratoire : les nouveaux résidents sont majoritairement des actifs de plus de 40 ans ou de la tranche 27-35 ans
- Une population active en hausse : 109 000 personnes en activité (fin 2006)
- Un vieillissement général de la population, comme au plan national (27,4 % de plus de 60 ans en 1999, probablement 34 % d'ici 2020)

# ■ Le site

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

La ville

## ■ Biarritz



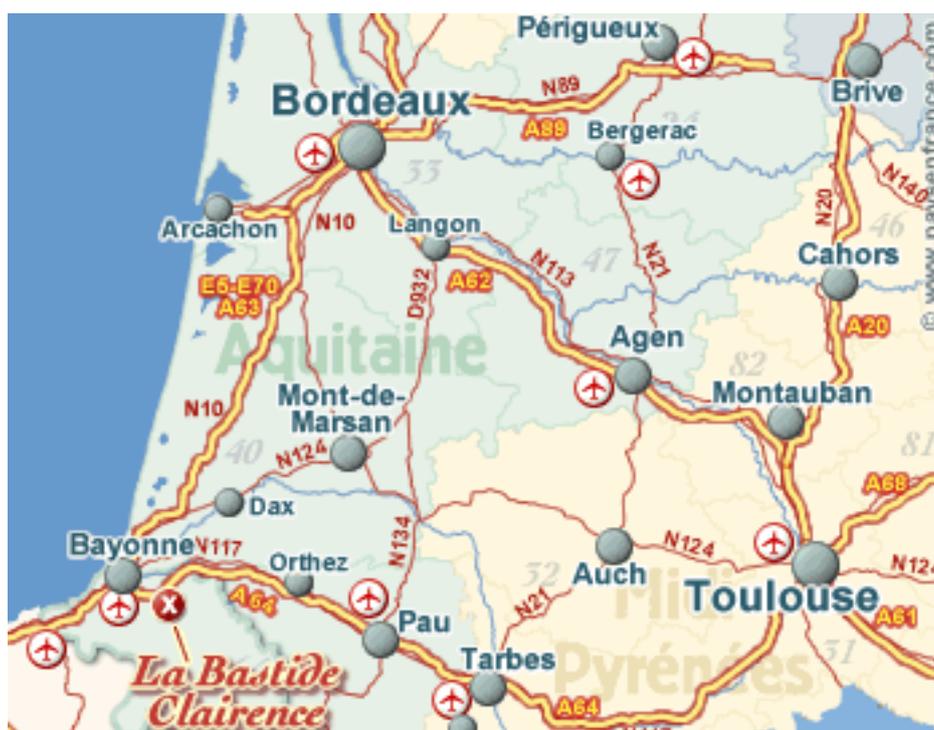
- Biarritz est aujourd'hui rattachée à la province basque du Labourd. On peut aussi considérer qu'elle est la pointe méridionale extrême de l'aire d'influence du gascon, et donc de la Gascogne.
- Biarritz est située dans le sud ouest de la France, département des Pyrénées-Atlantiques, région Aquitaine, non loin de la frontière avec l'Espagne et le long de la Côte Basque, au creux du golfe de Gascogne. Le Cap Saint-Martin, que domine le phare de Biarritz marque la limite entre la côte sablonneuse au nord, commencée à l'extrême pointe de la Gironde et qui se termine à Anglet, et la côte découpée de falaises du Pays Basque au sud. Biarritz est construite sur une suite de collines le long de la côte. La ville donne directement sur différentes criques et plages de sable fin comme la grande plage, la côte des Basques ou le port des pêcheurs.
- Le Pays Basque est un lieu naturel unique mêlant les contrastes des montagnes, des plages de sable fin, des falaises abruptes et des forêts verdoyantes. Biarritz, reflet de cette beauté naturelle, est l'une des stations balnéaires les plus prisées de la côte Atlantique. Ce petit village de pêcheur transformé en une ville pittoresque attrayante séduit encore et toujours. Cet écrin de beauté plaira aux sportifs, amateurs de surf, de golf, de randonnée mais également à ceux qui veulent découvrir une région typique grâce à la pelote basque, la baignade dans les rouleaux de l'océan ou bien les saveurs de la gastronomie locale.

# Le site

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Accès

## ■ Accès



### En voiture :

- Sortie Autoroute A63 : Biarritz n°4 et continuer sur la D810 (Bd Marcel Dassault)
- Paris : 789 km • Lyon : 735 km • Marseille : 708 km • Bordeaux : 187 km • Espagne : 25 km
- Bilbao : 160 km

### En train :

- Gare SNCF de Biarritz (à 3 km du centre-ville).
- Provenances grands axes Paris, Madrid et Vintimille, Hendaye.
- Plusieurs TGV par jour depuis Paris Gare Montparnasse et Lille.

### En avion :

- Aéroport de Biarritz - Anglet - Bayonne (à 3 km du centre-ville).
- Vols directs nationaux : Paris Orly et Paris Charles de Gaulle (1h15)
- Vols directs réguliers internationaux : • Genève (1h10) • Londres Stansted (1h45) • Birmingham (2h) • Dublin (2h05) • Helsinki (4h) • avec les compagnies Air France, Ryanair, EasyJet...



## ■ C. La Résidence

# La résidence

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Vue Lointaine

■ Vue lointaine

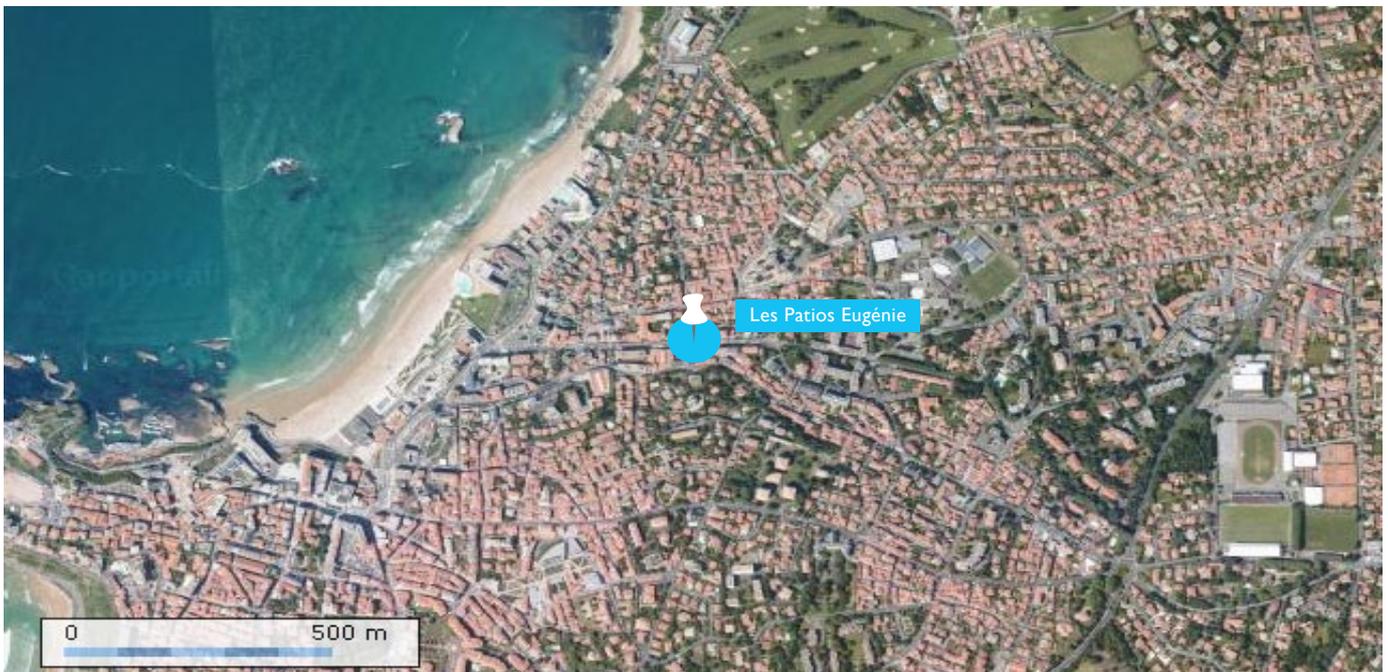


# ■ La résidence

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Vue aérienne

## ■ Vue aérienne



# ■ La résidence

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Vue rapprochée

## ■ Vue rapprochée



# ■ La résidence

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Situation

## ■ La Situation

- Entre Océan et montagne, un résidence d'exception dans le centre de Biarritz.
- A 400 mètres de la célèbre Grande Plage de Biarritz et e tous commerces, elle profite d'un emplacement exceptionnel.
- En effet, en plein coeur de la ville, ses résidents pourront profiter de la douceur de vivre et des nombreuses activités que propose cette station balnéaire de renom.

- + **En plein coeur de la ville**
- + **A 400 mètres de la grande Plage**
- + **Aéroport à 3 km du centre ville**
- + **Dans le Pays Basque : région authentique et très touristique**

# ■ La résidence

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Présentation

## ■ Les Patios Eugénie

■ La résidence Les Patios Eugénie est composée de 62 appartements allant du studio au quatre pièces. Le promoteur a fait le choix judicieux de conserver la façade classée et de construire un ensemble résolument contemporain. Ce subtil alliage permet ainsi d'offrir une architecture de caractère s'intégrant parfaitement à son environnement.

■ Cette résidence de haut standing propose des appartements de tout confort à la décoration raffinée. En effet, les logements ont été pensés dans les moindres détails afin de créer des espaces conviviaux et agréables à vivre.

■ Elle propose également à ses résidents des prestations de qualité comme la piscine extérieure chauffée, un espace spa, sauna, massages et hammam.

■ Afin de compléter à merveille les services haut de gamme proposés, des espaces de charme tels que patios et jardins intérieurs sont intégrés au sein même de la résidence.



- + **Mélange subtil de l'ancien et du contemporain**
- + **Prestations haut de gamme : spa, sauna, hammam, patios, jardins intérieurs...**
- + **Cuisines équipées et aménagées**
- + **Convivialité des espaces à vivre et charme de la décoration intérieure**



■ D. La Gestion

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Gestionnaire

## ■ Soderev Tour

### ■ Présentation de la société

Le preneur de bail de la résidence «Les Patios Eugénie» est la Société Soderev (sous la marque Lagrange Prestige), Groupe Lagrange.

La société LAGRANGE existe depuis 1876 et est opérationnelle dans le tourisme depuis plus de 35 ans. LAGRANGE est parmi les leaders européens de la location meublée à la semaine.

LAGRANGE, c'est :

- 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart
- La confiance de plus de 8000 agences de voyages
- Plus de 3 millions de brochures éditées chaque année
- 175 résidences totalisant 68 000 lits

### ■ Un savoir-faire «sur mesure» dans le haut de gamme

Constitué d'une équipe d'experts dans l'exploitation de résidences touristiques haut de gamme, Soderev, pour la marque Lagrange Prestige, est un gestionnaire qui met son expérience à la disposition des opérateurs, qu'ils soient particuliers ou collectivités, pour gérer leur patrimoine.

### ■ Les domaines d'activités

#### *Etudes de faisabilité*

- Analyse du site et de son potentiel
- Etude de marché
- Validations et préconisations
- Business plan

#### *Assistance au développement d'une opération*

- Elaboration des montages juridiques et financiers
- Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet
- Définition du produit et des équipements
- Suivi de la qualité des prestations
- Réception et mise en exploitation

- Les Patios Eugénie
- Biarritz

Gestionnaire

## ■ Lagrange Prestige

### *Commercialisation et exploitation de résidences*

- Commercialisation : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés touristiques français, européens et longs courriers
- Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement et restauration) et l'optimisation des résultats
- Elaboration des budgets d'exploitation et d'investissement et reporting
- Gestion administrative et comptable
- Gestion et formation du personnel

### ■ Les références

**A la montagne - Résidences de Tourisme 3 et 4\*** : Les Menuires, Belle Plagne, Plagne Village, Argentière, Valloire, Saint Gervais, Les Saisies, Plan, Peisey, Samoëns, Les Coches, Les Arcs...

**A la mer - Résidences de Tourisme 3 et 4\*** : Sainte-Maxime, Théoule, Torreilles, Morgat...

**A la campagne - Résidences de Tourisme 4\*** : Ammerschwahr, Le Paradou, Bergerac...



Spécialiste de l'immobilier d'investissement