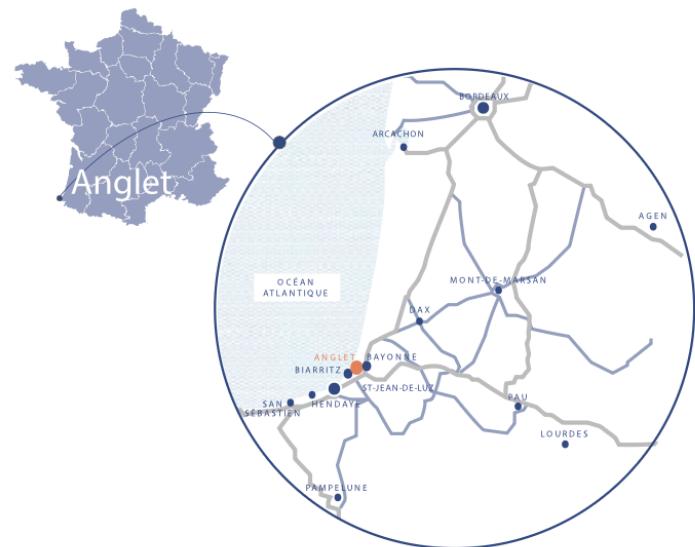
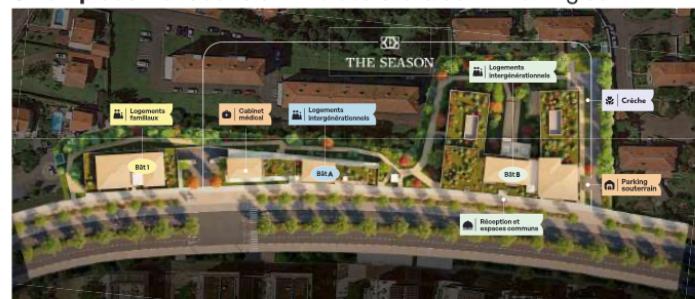


Nichée à **Anglet**, au cœur de la Côte Basque, région mondialement connue pour son littoral surf, ses golfs et son patrimoine gastronomique unique, The Season est un concept portant sur une **résidence intergénérationnelle connectée, de 152 logements privatifs du studio au 3 pièces, avec services de qualité partagés** et à la carte, au sein de la résidence.

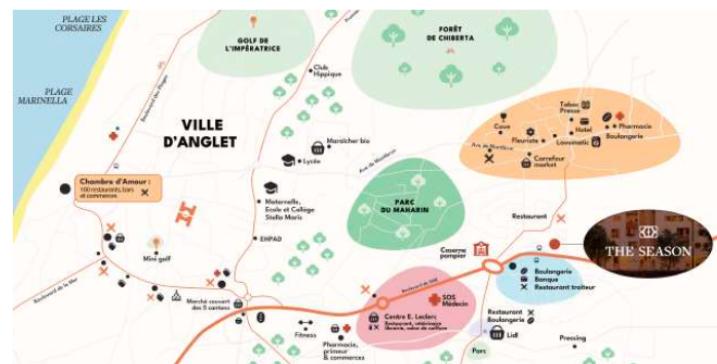


Un **emplacement central** : 925 boulevard du BAB à Anglet



Mémo Commercial

- 152 appartements du studio au T3 avec parking
- 5 niveaux dont un rez-de-chaussée dédié aux espaces communs et services partagés de la résidence
- Surfaces habitables : de 20m² à 65m²
- Terrasses / Balcons : 1.5m² à 15m²
- À partir de 113 100€ HT
- Fiscalité : LMP-LMNP
- Rendement : jusqu'à 4%
- Livraison : été 2027
- Co-Promoteurs : MJ Développement et Sogeprom
- Notaire : Maître Nicolas Joly (Biarritz)



Centre d'intérêts et transports à proximité de The Season

- ◆ Restaurants, commerce, medecin
- ◆ Commerces et halles des 5 Cantons
- ◆ Campus Universitaire et écoles commerce
- ◆ Théâtres/Spectacles/ Cinéma
- ◆ Plages, Golfs
- ◆ Arrêts de bus ligne 6 et 32 (Plages d'Anglet et Bayonne centre en 10mn)
- ◆ Arrêts de bus ligne 5,36 et 100 (Biarritz centre en 10mn)

	1 min	2 min	3 min
4 min	8 min	15 min	
6 min	7 min	22 min	
6 min	15 min	30 min	
6 min	15 min	25 min	
	0 min		(face The Season)
			3 min



Prestations haut de gamme

- ◆ Les sols : Vynile "QUICKSTEP LVT BLOOM"
- ◆ Cuisines aménagées et équipées (plaques de cuisson, hottes aspirantes et réfrigérateurs)
- ◆ Salle de bain : Carrelage 60X60 cm, WC suspendus meuble vasque 8 coloris, miroir lumineux Stellar (diam. 60 cm.), sèche-serviettes
- ◆ Climatisation reversible
- ◆ Sol extérieur sur plots en dalle céramique 60x60cm, assorti aux intérieurs.

Les Services premium partagés

- Réception, lobby et salons lounge
- Conciergerie 7j/7 avec animateur de résidence et services du quotidien en appartement
- Salle de fitness 100% équipée, espace bien-être (sauna), cours collectifs avec coachs sportifs pro
- Espace coworking, salle de réunion, phonebox
- Espace Cuisine évènementielle pour soirée privée ou atelier de cuisine
- Espace bar & restauration en libre service
- Salle polyvalente (flex space)
- Flex Room : véritable chambre d'hôtel au sein de la résidence, disponible à la carte pour les amis et la famille de passage

Visite virtuelle, maquette orbitale, visuels 3D, plans de vente, plans de niveaux,...votre boîte à outils en ligne





Pourquoi investir en LMNP

- Récupération de la TVA, vous achetez HT, le promoteur fait l'avance de la TVA
- Rendement jusqu'à 4% net par an
- Loyer garanti et revalorisé par la signature d'un bail commercial ferme de 10 ans avec l'exploitant Elyade
- Revenus locatifs réguliers nets d'impôts grâce aux amortissements
- Constitution d'un patrimoine immobilier solide au sein d'un marché immobilier fort et ultra prisé
- Amortissement comptable du bien et du mobilier, déduction des charges liées à l'investissement (intérêts d'emprunt, taxe foncière, assurance, frais de comptabilité...)
- Une gestion simplifiée et clé-en-main avec Elyade, spécialiste d'envergure national, pas de SAV fiscal (déclaration de TVA et gestion liasse fiscal gérées par cabinet expert comptable du projet)
- Pas de vacances locatives

Zoom sur l'exploitant

Elyade

pluralité d'expertises et solidité financière

◆ 18 ans d'expertise, 170 collaborateurs, 1 siège social à Toulouse, **plus de 72 000 clients partout en France**

◆ **5 pôles métier expert** : immo neuf, gestion locative, location, syndic, transaction.

◆ Un **groupe national** solide avec un CA de 13M€/an

◆ Des équipes continuellement formées, **une communication propriétaire fluide** et constante

◆ Une **gestion simplifiée** via un **outil digital de report** spécialement conçu pour les propriétaires



Etudiants et Séniors au Pays Basque :
une demande forte à l'année sur un marché locatif extrêmement tendu

Chiffres clés

- Le Pays Basque, **2^{ème} bassin de population** de la Nouvelle-Aquitaine avec **318 709 habitants**
- +de 15%** de la population est âgée de **15 à 29 ans** (contre 13% pour la moyenne nationale) soit **47 806 personnes**
- +de 35%** de la population est âgée de **+60 ans** (contre 30% pour la moyenne nationale) soit **111 548 personnes**

- +de 10 000 étudiants** attendus d'ici fin 2025 (projet campus Bayonne multi-site qui positionne le territoire comme le 2^{ème} pôle de formation de la Nouvelle-Aquitaine, avec plus de **25 établissements d'enseignement supérieur**)
- Seulement 4 Résidences Etudiants (résidence CROUS) entre Bayonne et Anglet. Pas de **Résidences Services Etudiants** au Pays Basque

Etude comparative

(étude flash menée par le groupe Elyade en Novembre 2024, sur RSS Bayonne)

	RSS Les Jardins d'Arcadias	RSS Jules Labat	THE SEASON
Qte Services proposés / Services intégrés au loyer	15 services proposés / 10 sont intégrés au loyer	14 services proposés / 8 sont intégrés au loyer	19 services proposés / 14 sont intégrés au loyer
Loyer CC TTC T1 (20 à 22m ²)	1 388 €	1 983 €	1 150 €
Loyer CC TTC T2 (30 à 40m ²)	1 714 €	2 198 €	1 600 €
Loyer CC TTC T3 (45 à 65m ²)	2 150 €	2 586 €	1 800 €

- The Season en moyenne **23% moins chers** que les Résidences Séniors locales
- L'offre de services The Season est beaucoup **plus large, plus qualitative** et intégrée en quasi-totalité au loyer

Points forts du projet

LOCALISATION STRATÉGIQUE

Environnement dynamique et bien desservi par les transports

Proximité de centres urbains et de loisirs (commerces, plages et golfs d'Anglet, Bayonne, Biarritz)

PRODUIT D'INVESTISSEMENT SOLIDE

Rendement sécurisé, gestion maîtrisée, revente facilitée
Marché des séniors porteurs (veillissement de la population, besoin de lien social face à l'isolation croissante de nos aînés)
Marché du logement étudiant en pleine explosion faute d'offre suffisante

SERVICES MODERNES ET ADAPTÉS

Infrastructure et services répondant aux besoins du quotidien
Positionnement premium différenciant
Offre compétitive, excellent rapport qualité-prix