

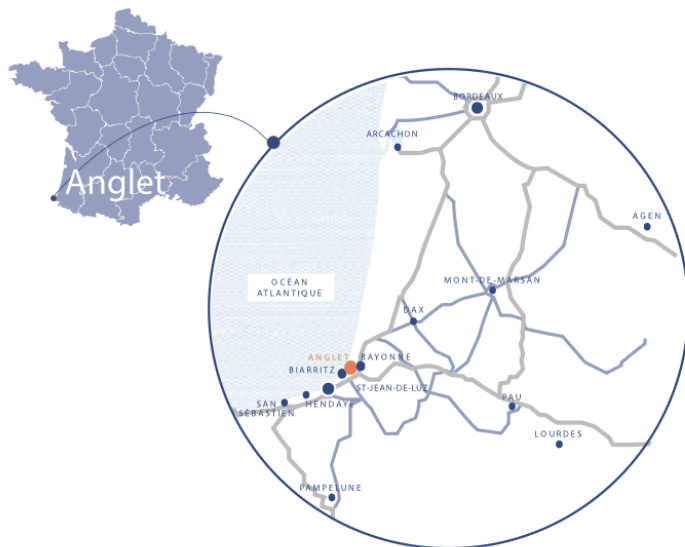


THE SEASON

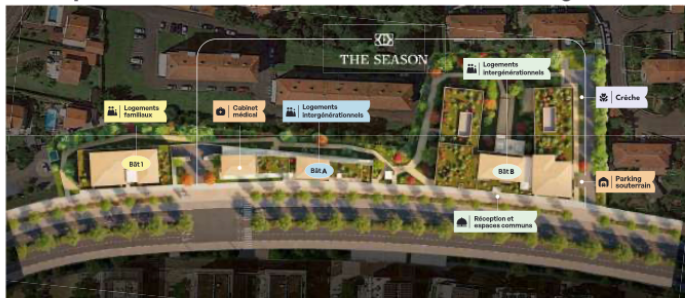
Une résidence, des générations, un art de vivre

Concept & Localisation

Nichée à **Anglet**, au coeur 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.

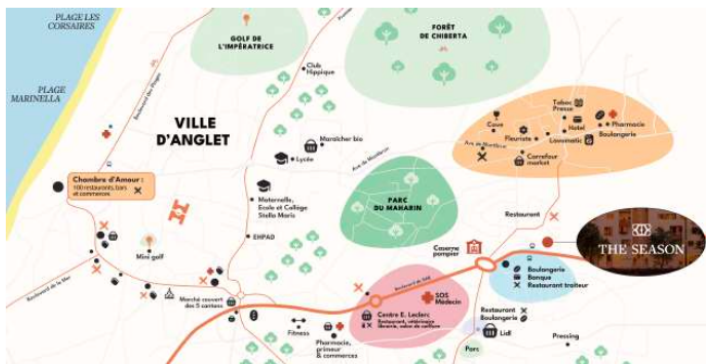


Un **emplacement central** : 925 boulevard du BAB à Anglet



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, médecin
- ♦ 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
4 min
6 min
6 min
6 min

2 min
8 min
7 min
15 min
15 min

3 min
15 min
22 min
30 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 événementielle 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



THE SEASON

Une résidence, des générations, un art de vivre

Demande locative
& étude comparative



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'Arcadies	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 22m²)	1 388 €	1 983 €	1 150 €
Loyer CC TTC T2 (30 à 40m²)	1 714 €	2 198 €	1 600 €
Loyer CC TTC T3 (45 à 65m²)	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 (vieillesse de la population, besoin de lien social face à l'isolement croissant 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