



## LE DOMAINE D'UHAINA

URRUGNE - SAINT-JEAN-DE-LUZ



## Book Commercial

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# LA RESIDENCE ET SA SITUATION

## LA CÔTE BASQUE

Le Pays Basque attire chaque année des millions de touristes (en 2017 plus de 8,7 millions selon l'INSEE) pour son fort héritage culturel et son environnement naturel offrant des paysages variés. Empreinte d'une identité forte, la culture basque mêle folklore et traditions. Chants basques, béret, gâteau, jambon de Bayonne, sans oublier les maisons blanches et rouges sont les symboles de cette région. Festivals et fêtes rythment les saisons et permettent de s'imprégner de cette culture conviviale.

## URRUGNE, UNE ADRESSE D'EXCEPTION

Située Route de la Corniche, un chemin côtier offrant des panoramas époustouflants, la résidence profite d'une localisation exceptionnelle. Entre Hendaye et Saint-Jean-de-Luz, Urrugne est un petit village proche des principaux lieux d'intérêts de la région : Château d'Abbadia, la corniche, Belharra, Guéthary, montagne de la Rhune, Socoa... Amoureux de la nature, amateurs de sensations fortes, la localisation de la résidence permet une multitude d'activités : surf, randonnée, golf, découverte de la gastronomie.

Latout supplémentaire : la résidence est classée en zone Natura 2000.

## LE DOMAINE D'UHAINA

Niché dans un écrin de verdure, le Domaine d'Uhaina qui signifie le Domaine des Vagues en basque invite à une pause nature, à moins de 15 minutes des plages d'Hendaye et 20 minutes de la Grande Plage de Saint-Jean-de-Luz. Doté d'une architecture typique de la région, l'établissement est composé de 4 bâtiments, principalement des cottages duplex aux boiseries "rouge basque". Le Domaine réunit 94 appartements du studio au T4 duplex ouverts sur des espaces extérieurs verdoyants.

Piscines intérieure et extérieure, sauna, jacuzzi, aires de jeux, terrain de tennis, autant de services mis à disposition pour permettre à chacun de savourer des moments de détente ou de convivialité.



Illustration et mobilier non contractuels

LE DOMAINE D'UHAINA  
5 000 ROUTE DE LA CORNICHE  
64 700 URRUGNE



Illustration et mobilier non contractuels

# LE GESTIONNAIRE



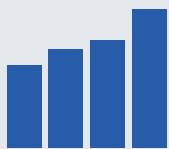
77

Nombre de résidences



25 ANS

Expérience / Ancienneté



61,2 M€

Chiffre d'affaires 2018

## STRATÉGIE DU GROUPE

Le groupe NEMEA est toujours en forte croissance sur les 3 secteurs (tourisme, affaires et étudiant) avec 8 ouvertures de résidences prévues en 2020 dont 5 résidences affaires en région parisienne et 11 en 2021.

## DESCRIPTIF



Nom : **NEMEA**

Date de création : **1994**

Chiffre d'affaires consolidé 2018 : **61,2M€**

Résultat net consolidé 2017 : **2,9 M€**

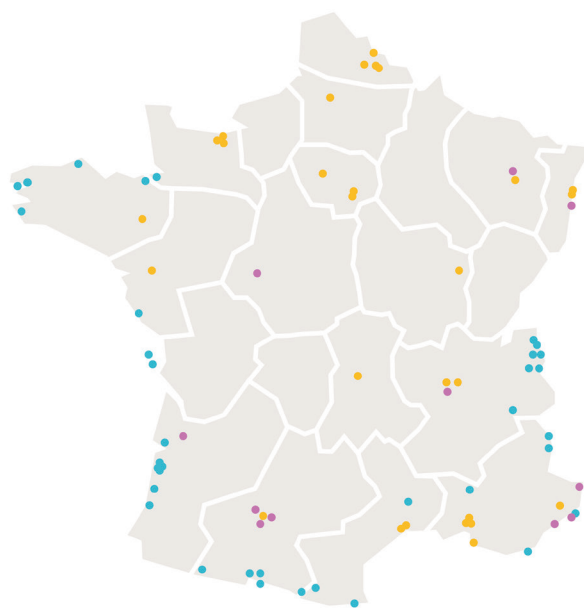
Fondé en 1994, le groupe NEMEA assure son développement de façon régulière et soutenue depuis sa création.

Avec ses quatre enseignes (Nemea, Nemea Appart'Hotel, Nemea Appart'Etud, Nemea Vacances), le groupe NEMEA est l'un des principaux opérateurs gestionnaires de résidences en France.

Le groupe bénéficie d'une forte autonomie financière et d'un capital détenu à 57% par ses dirigeants. Pour accompagner son développement, le groupe a renforcé son partenariat avec plusieurs banques (Crédit Agricole, BNP Paribas et Arkéa).

NEMEA, qui a fortement densifié son maillage territorial en France, en positionnant ses résidences dans les villes à fort potentiel, envisage également de se développer en Europe. Acteur incontournable sur le secteur du tourisme le groupe se diversifie également grâce à son offre affaires et étudiante.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES

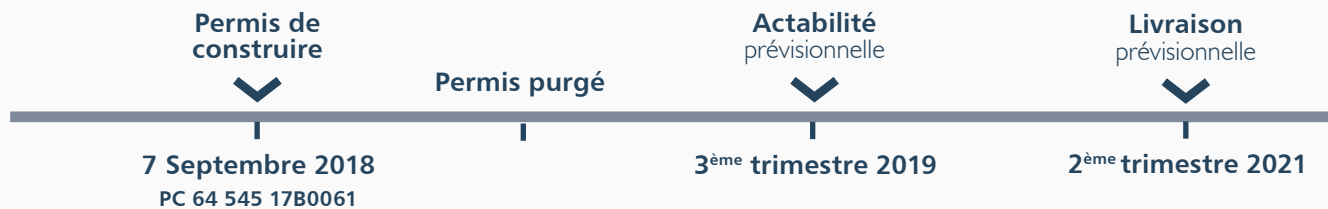


- Résidences Tourisme (37)
- Résidences Ville (12)
- Résidences Étudiantes (28)

Pour plus d'informations sur le gestionnaire, connectez-vous sur le site [cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

# DESCRIPTIF PRODUIT

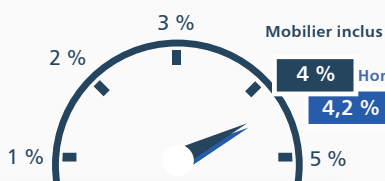
## CALENDRIER



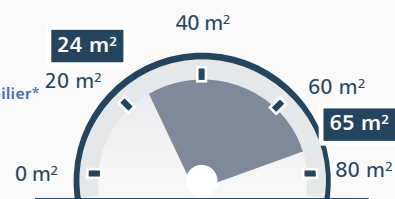
## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



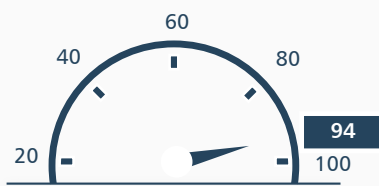
➤ Enveloppe d'investissement <sup>HT</sup>  
mobilier inclus



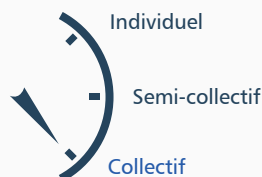
➤ Rendement <sup>HT/HT</sup>  
\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



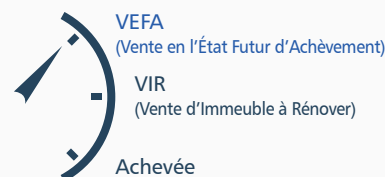
➤ Surfaces en m<sup>2</sup>  
Typologie : T1 au T4 duplex



➤ Nombre de lots : 94



➤ Type d'habitat



➤ Type de construction

## GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(2)</sup> l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder

le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(2)</sup>.

Engagement Liquidité <sup>(2)</sup> : NON  OUI



Garantie Protection Revente



## PARTIES COMMUNES D'EXPLOITATION

Hall accueil et petit déjeuner : 68 m <sup>2</sup>	Salle Fitness : 30 m <sup>2</sup>
Hamman : 10 m <sup>2</sup>	Piscine intérieure et jacuzzi : 100,9 m <sup>2</sup>
Douches et sanitaires piscine : 29,5 m <sup>2</sup>	Piscine extérieure : 72 m <sup>2</sup>
Kids Club : 31,03 m <sup>2</sup>	Laverie et Lingerie / Réserves : 20,12 m <sup>2</sup>
<b>Autres : 84,86 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total : 446,41 m<sup>2</sup></b>	

### Conditions de propriété

Propriété des investisseurs en millième de copropriété NON  OUI

(1) Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. (2) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

## BAIL (6)

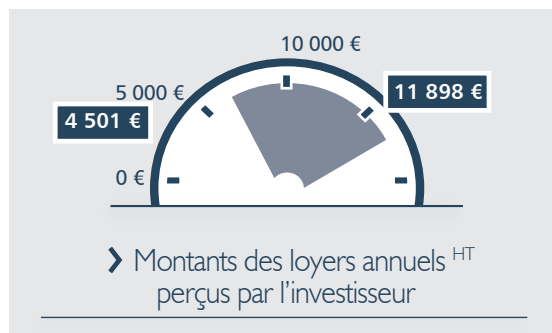
Durée du bail :	<b>9 ans</b>
Type de Bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	<b>NON</b> <b>OUI</b>

## LOYER (6)

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
Indexation des loyers :	<b>ILC</b> ICC Fixe
Plafonnement de la revalorisation des loyers :	<b>NON</b> <b>OUI</b>
Application de l'indexation de révision des loyers :	<b>Tous les ans</b>
Caution : Caution de la société mère sur les 5 premières années	<b>NON</b> <b>OUI</b>

## FISCALITÉ

Eligibilité du support (1) :	<b>LMNP Classique</b>
Amortissement possible :	<b>NON</b> <b>OUI</b>



## TABLEAU DES CHARGES (6) (7)

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
	Renouvellement du mobilier équipant les logements	●	
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...		●
	Assurance de la copropriété		●
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et frais de gestion	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation à partir de 255 €)	●	

(6) Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

(7) Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

## POSSIBILITÉ D'UNE ASSISTANCE ET D'UNE REPRÉSENTATION DES PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS\*

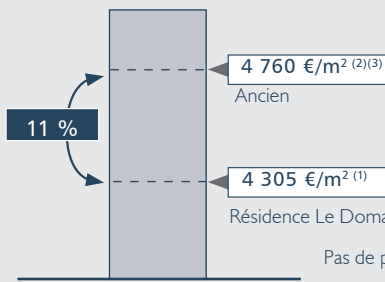
Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

Ce mandat d'assistance et de représentation sera confié à Propertimo. Spécialisé dans l'immobilier géré, cet expert pourra assister les propriétaires dans leurs relations avec l'exploitant de la résidence, NEMEA pendant toute la durée du bail.



\* Selon les modalités décrites dans le mandat

# ANALYSE PRODUIT



Pas de programme neuf à Urrugne

(1) Prix immobilier HT (hors parking) (2) Prix TTC hors parking Biens de même nature

(3) Voir étude complémentaire sur notre site Internet



> Proximité des loisirs



> Facilité de vie



> Proximité des services



## > Positionnement prix

Un prix au m<sup>2</sup> inférieur au marché local pour une offre de service supérieure. Le potentiel patrimonial s'avère pertinent.



## > Accessibilité / facilité de vie

Un emplacement idéal pour des vacances ressourçantes entre mer et montagne tout en profitant de l'animation d'Hendaye et de Saint-Jean-de-Luz.



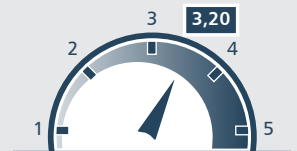
## > Scoring Patrimonial

Une région attractive avec une fréquentation touristique élevée une grande partie de l'année. Sa localisation entre océan et montagne, au pied de la célèbre corniche basque, ainsi que son prix immobilier au m<sup>2</sup> très attractif offrent tous les éléments pour envisager une excellente valorisation patrimoniale à terme.



## > Valorisation immobilière

La résidence propose des logements fonctionnels et confortables. De nombreux services sont proposés au sein de la résidence offrant tout le nécessaire sur place (activités, piscine, sauna, aires de jeux...).



## > Score économique

La commune a conservé son aspect rural et préservé comparé aux villes alentours. Un cadre paisible à proximité des animations voisines et de diverses activités.



> Pérennité architecturale



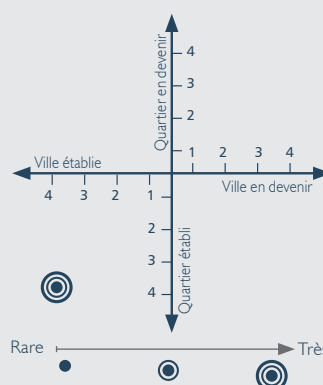
> Foncier



> Aménagements intérieurs



> Equipements collectifs et services



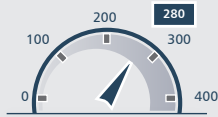
> Dynamisme démographique



> Dynamisme économique



› Solidité du gestionnaire



› Nombre de lits par résidence



› Performance financière

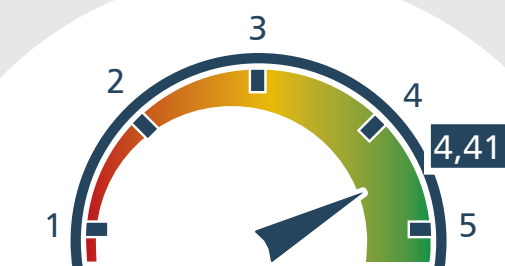


› Image



## › Gestionnaire

Créé en 1994, le groupe exploite 77 résidences et fait partie des acteurs majeurs du marché touristique en France.



## › Scoring Exploitation

Station balnéaire attractive, Urrugne dispose d'une localisation exceptionnelle Route de la Corniche permettant de rejoindre les différents points d'intérêts de la région. Cette résidence, par ses équipements, son architecture et sa localisation exclusive, affiche une grande lisibilité.

## › Pérennité de l'exploitation

Avec des équipements recherchés et une localisation unique, la résidence affiche un fort potentiel locatif.



## › Adéquation du bien

Deux piscines, un spa, une salle de fitness, des espaces extérieurs : terrain de tennis, aire de jeux alliés à des appartements spacieux. Le Domaine d'Uhaina dispose de tous les éléments recherchés par les touristes, en attente d'espace, de confort et de services.

## › Rareté du bien

En zone natura 2000, au coeur d'un paysage préservé et vert, l'opération est une opportunité très rare dans la région. Aucun autre programme n'est envisagé dans la région à moyen terme.



› Proximité centres d'intérêt



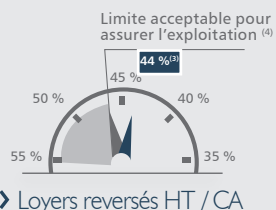
› Services/Equipements de la résidence



› Facilité de vie



› Parc de logements disponibles à proximité



› Loyers reversés HT / CA



› Positionnement tarifaire

450 €/semaine<sup>(5)</sup>

Prix moyen  
633 €/semaine<sup>(6)</sup>

(3) Chiffre prévisionnel pour la résidence " Le Domaine d'Uhaina " en moyenne saison  
(4) Pour un établissement similaire.  
(5) Tarif prévisionnel moyen " Le Domaine d'Uhaina " pour un T3  
(6) Tarifs relevés pour des logements similaires à Urrugne

## Un référencement



Illustration non contractuelle

### LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une adresse au cœur de la Côte Basque sur la Route de la Corniche entre Hendaye et Saint-Jean-de-Luz
- Un prix immobilier exceptionnel pour cette localisation inférieur au prix de l'ancien, à 4 300 € HT/m<sup>2</sup>
- Une opportunité unique dans la région où les opérations sont très rares
- Une exploitation NEMEA, la référence en matière de gestion de résidences de tourisme en France
- Une résidence à l'architecture basque composée d'appartements et de cottages duplex

<sup>(1)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,3 % <sup>HT/HT</sup> hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant  
**nemea**  
résidences vacances

Notaire  
**MAÎTRE PIERRE MENANTEAU**  
41 RUE JEANNE D'ARC  
44 000 NANTES

Promoteur  
**linkcity**