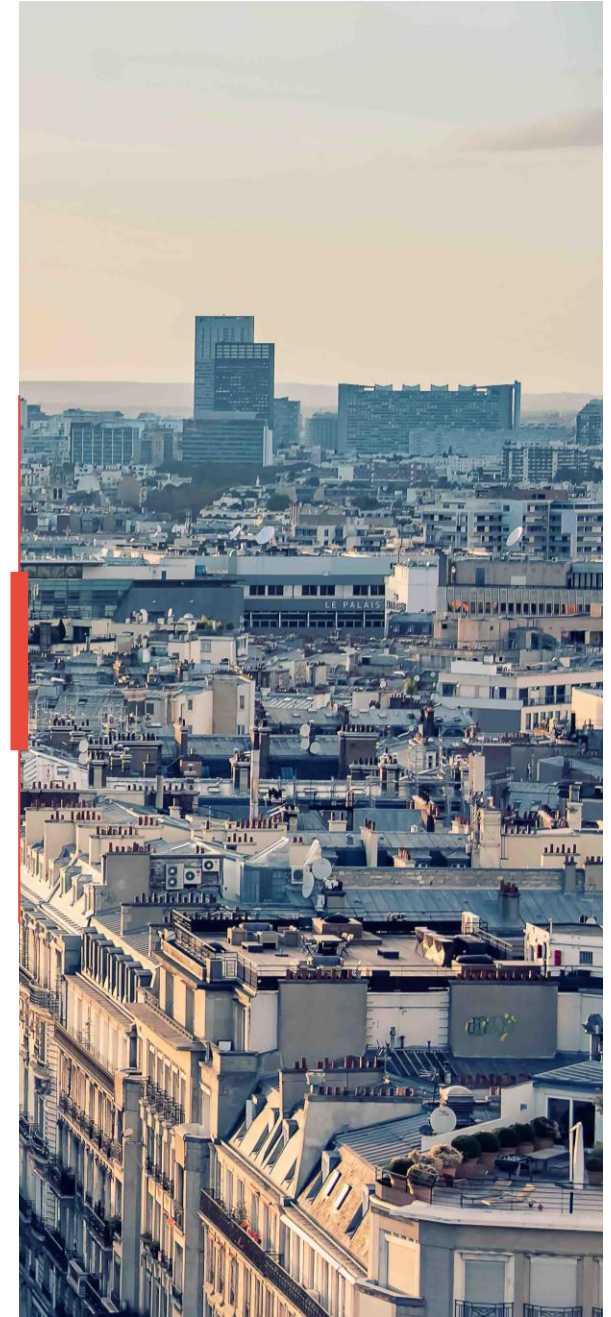


REALITES



A woman with short brown hair and glasses, wearing a brown jacket, is shown in profile, looking out over a city street at night. The background is filled with blurred lights and buildings, creating a bokeh effect. The overall mood is contemplative and urban.

REALITES

ANALYSE TERRITORIALE

FOCUS DEPARTEMENT : DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES



Département: à la frontière entre l'Espagne et la France



+ de 415 000 logements



+ de 712 000 habitants



3 aéroports: Biarritz-PAU- TARBES




FOCUS VILLE : DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE


PAU

 **16 062** entreprises

 **53 029** logements

 **27 304** emplois

 **77 066** habitants

 **2 350** associations



LES DESSERTES DU TERRITOIRE



au départ de

PAU

Mobilité douce ✓

A **1h12** de Tarbes
A **1h20** de Bayonne
A **1h30** de Dax



au départ de

PAU

A **1h30** de Biarritz
A **2h15** de Toulouse
A **1h15** de Mont-de-Marsan
A **45min** de Tarbes



au départ de

PAU

A **1h25** de Paris
A **45min** de Barcelone
A **1h25** de Lyon



au départ de

BIARRITZ

A **1h30** de Biarritz et de ses
plages



02

REALITES

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DU FONCIER :

REALITES



1/ Supermarché Lidl



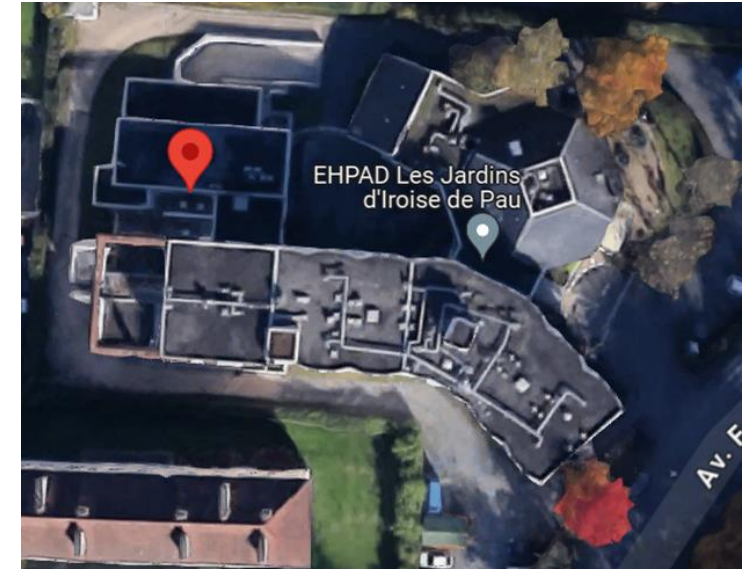
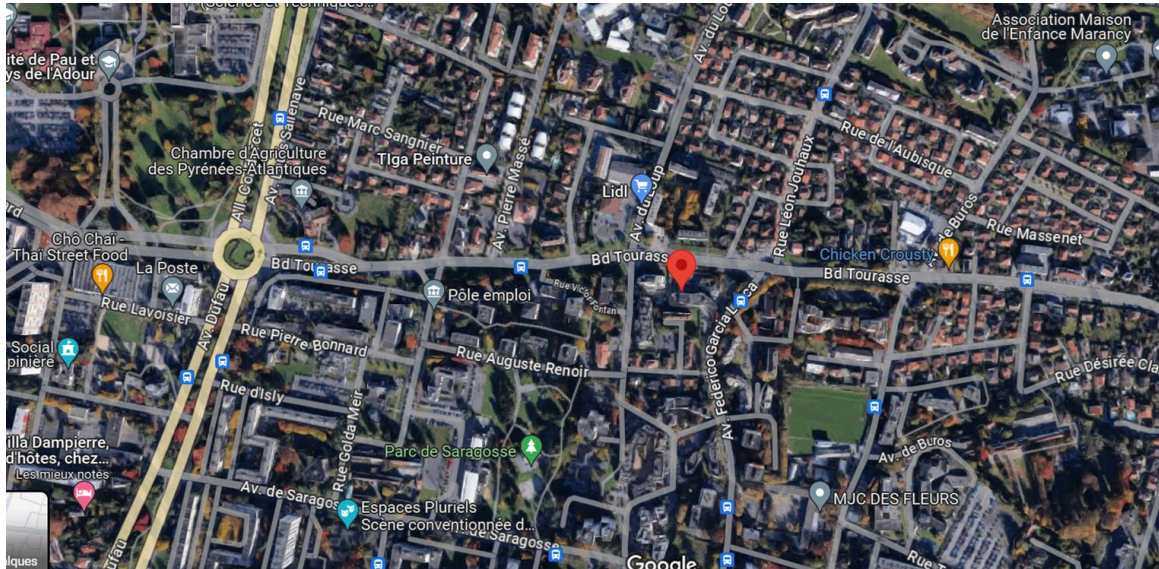
2/ Parc de Saragosse



3/ Marché Laherrère

FOCUS QUARTIER, UNE BONNE ACCESSIBILITÉ

REALITES



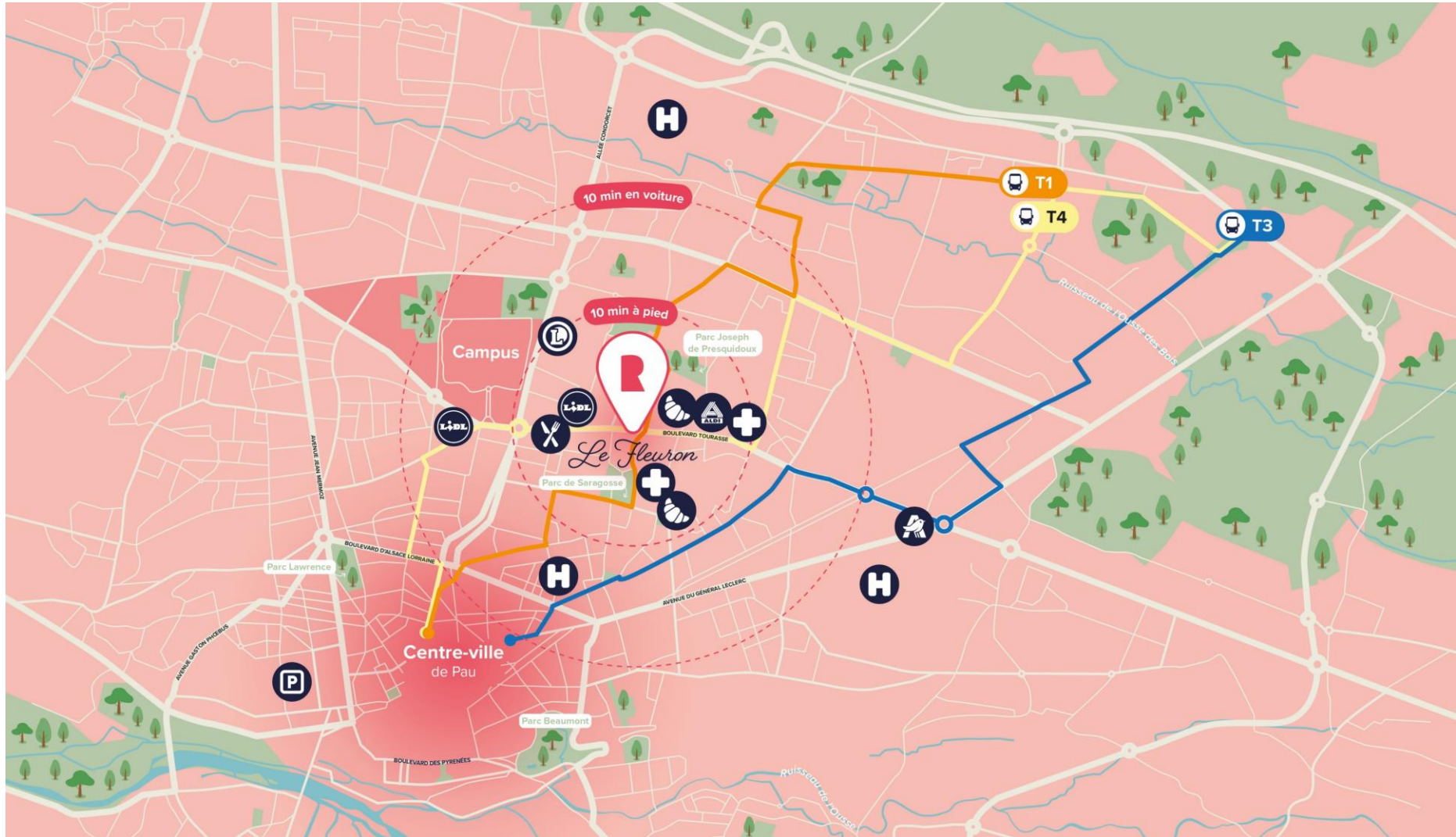
Le foncier se trouve dans le quartier Tourasse/Saragosse qui s'insère dans la création d'un écoquartier et qui est majoritairement résidentiel avec un tissu urbain périphérique de type :

- Grand ensemble
- Immeuble collectif
- Maison individuelle

→ Environnement résidentiel calme, proche de tous commerces, du parc de Saragosse, du marché Laherrère et à 800m de l'hôpital de Pau

FOCUS QUARTIER, UNE BONNE ACCESSIBILITÉ

REALITES



ARCHITECTURE DU PROJET

« Les volumes développés dans les étages reprennent une écriture de pignon sur les ailes Est et Ouest permettant de donner une écriture de maison à l'ensemble et ainsi de créer une résidentialisation aux habitants de la résidence »

REALITES



PERSPECTIVE EXTÉRIEURE

REALITES



PERSPECTIVE INTÉRIEURE

REALITES



T2

REALITES



T3

REALITES



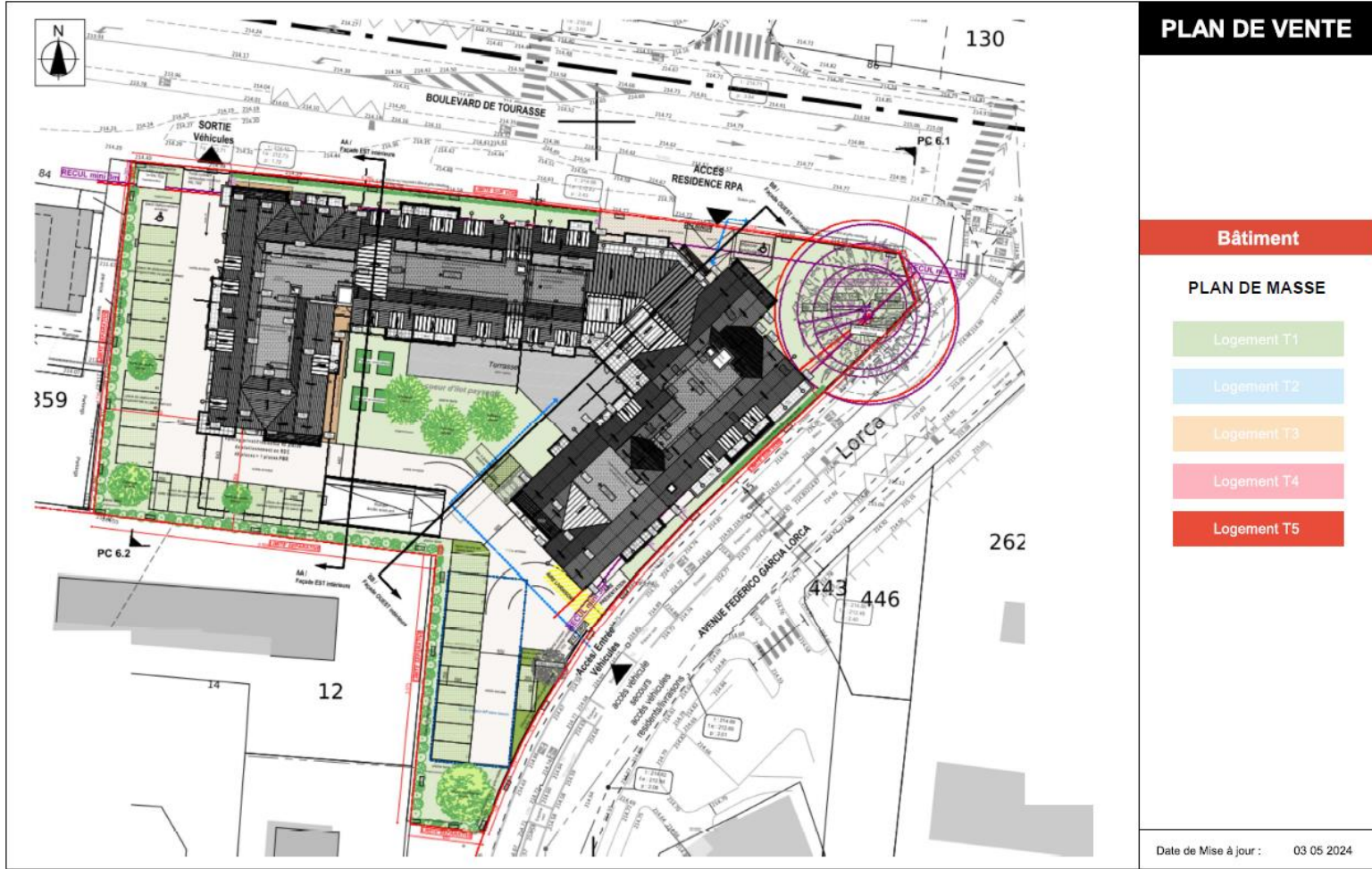


03

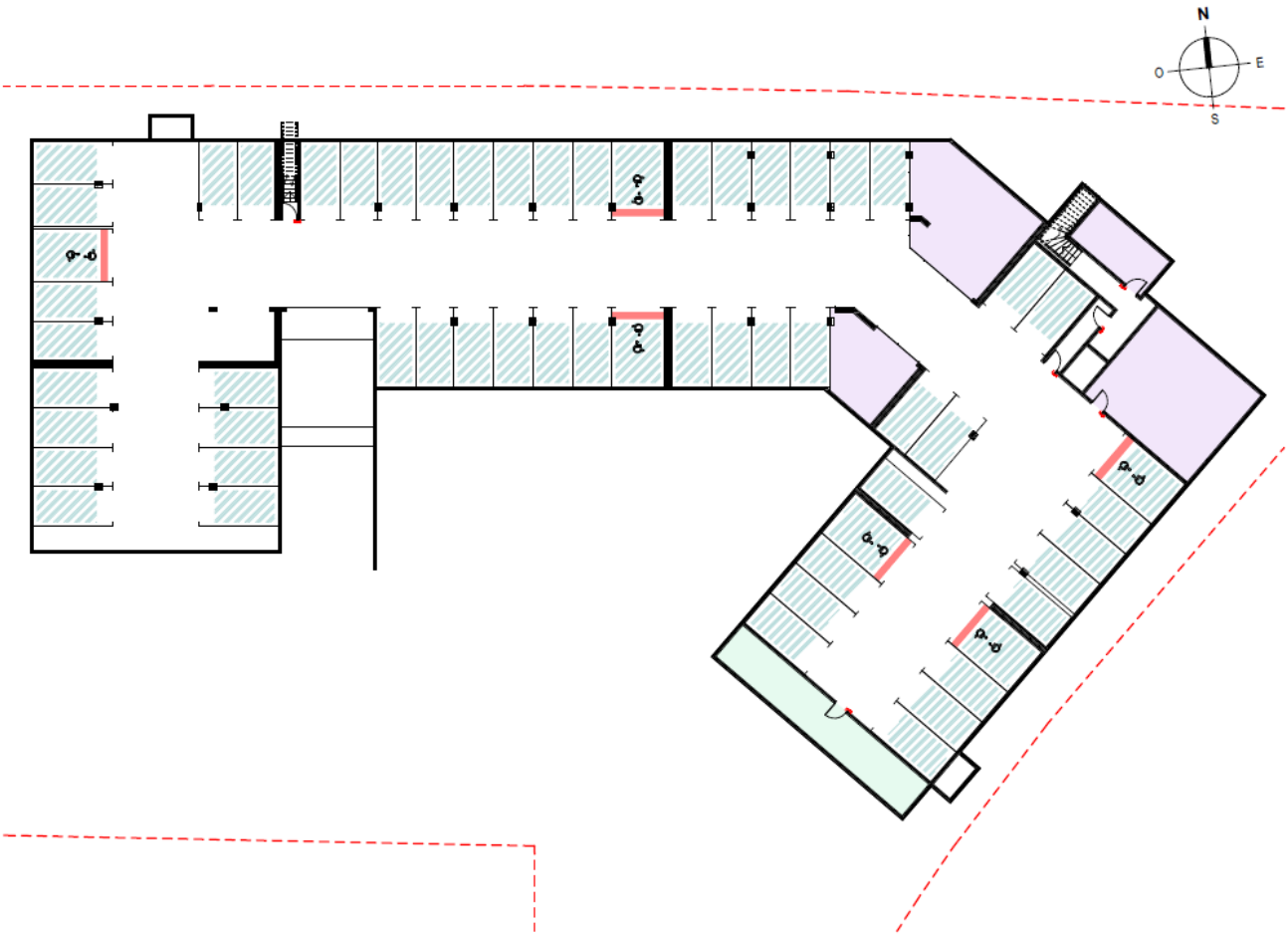
REALITES

LES PLANS

PLAN DE MASSE



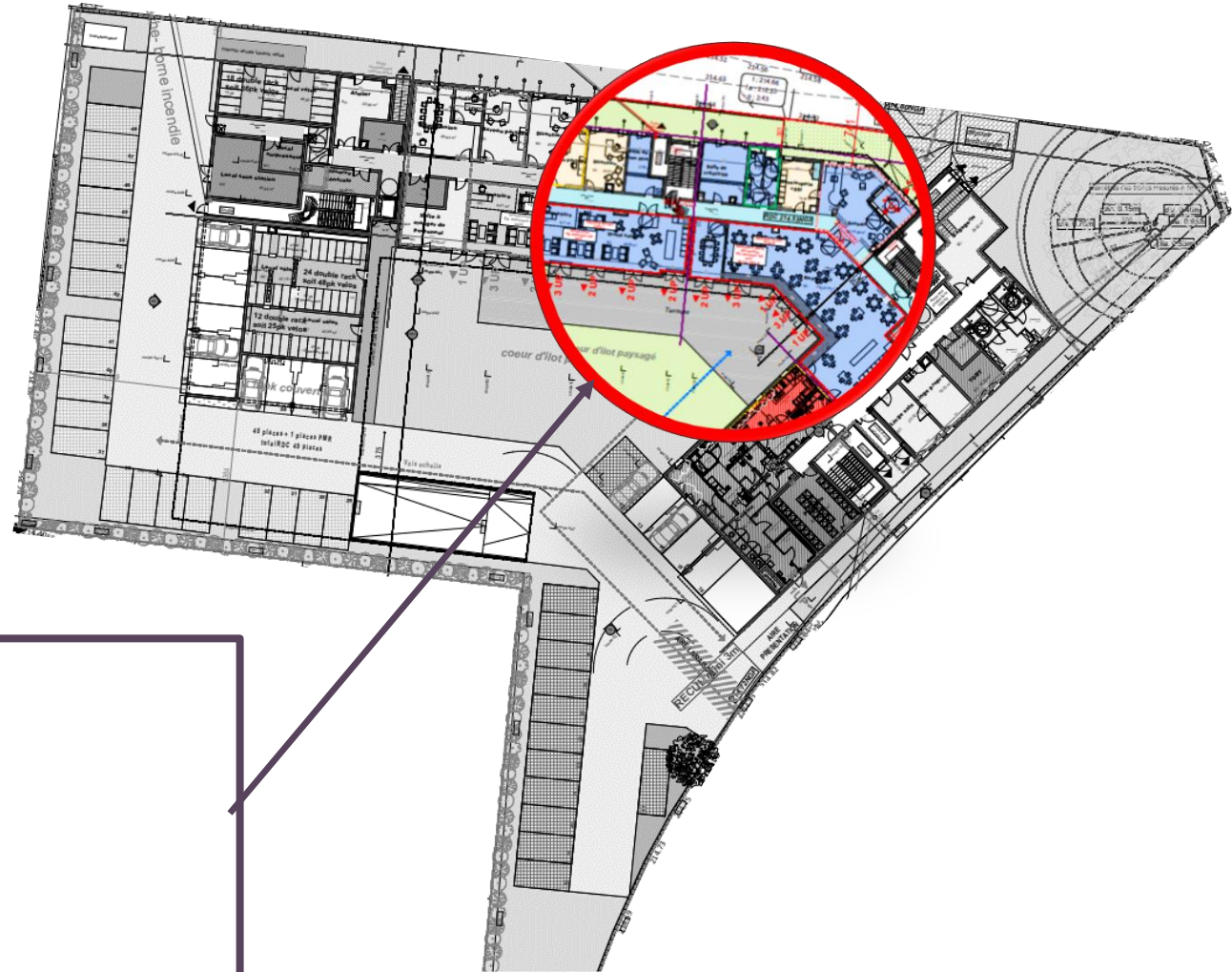
PLAN STATIONNEMENT



En complément des places de parking sous-sol pour les résidents, de nombreuses **places visiteurs** sont disponibles au RDC de la résidence

PLAN PARTIES COMMUNES

REALITES



- Salle de restaurant
- Salon privé famille
- Salle de créativité
- Grand salon
- Atelier
- Bagagerie
- ...

PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN DE VENTE

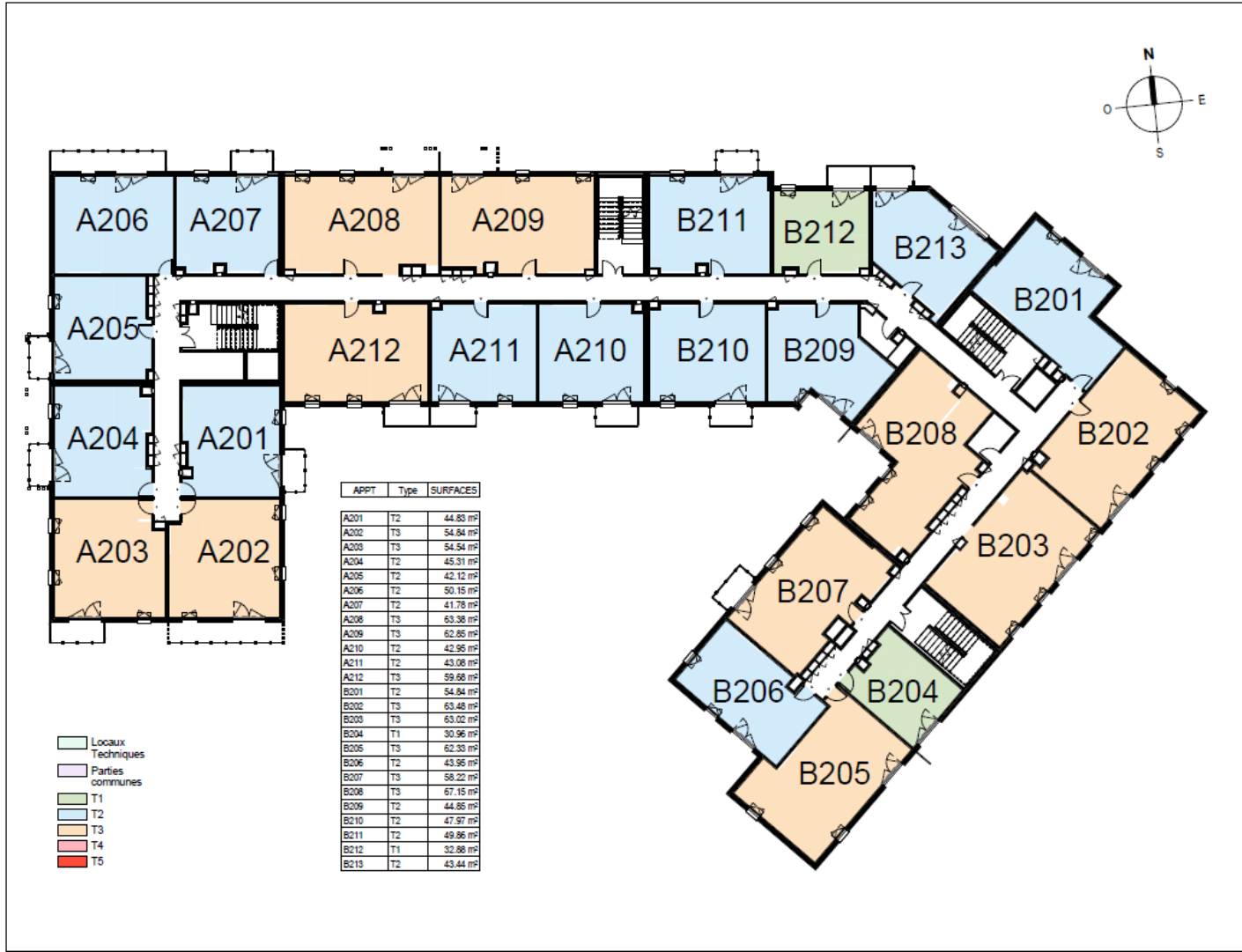
118 boulevard des anglais, 44100 Nantes

Niveau : R+1

- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

Date de Mise à jour : 03 05 2024

PLAN R+2



PLAN DE VENTE

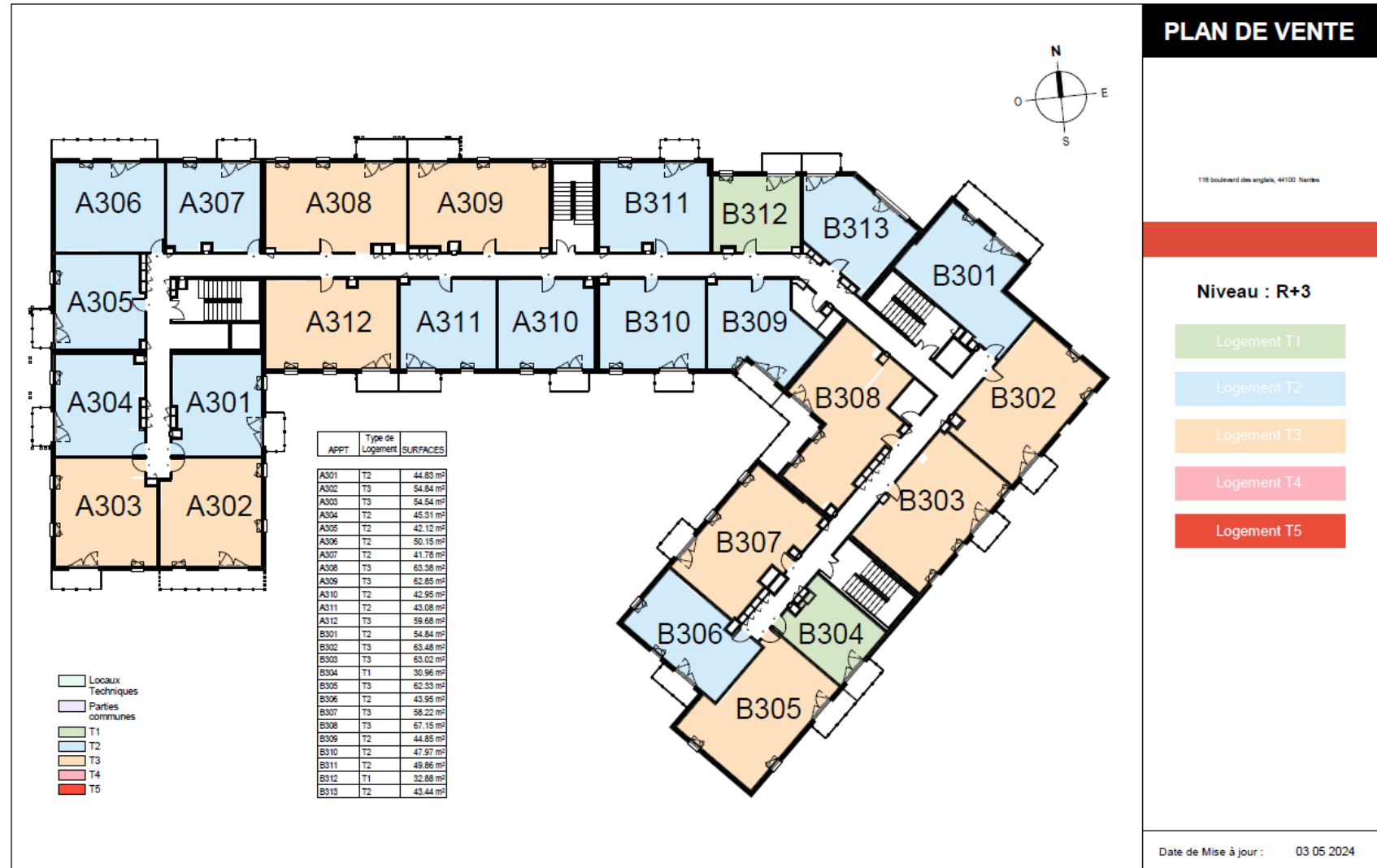
115 boulevard des angles, 44100 Nantes

Niveau : R+2

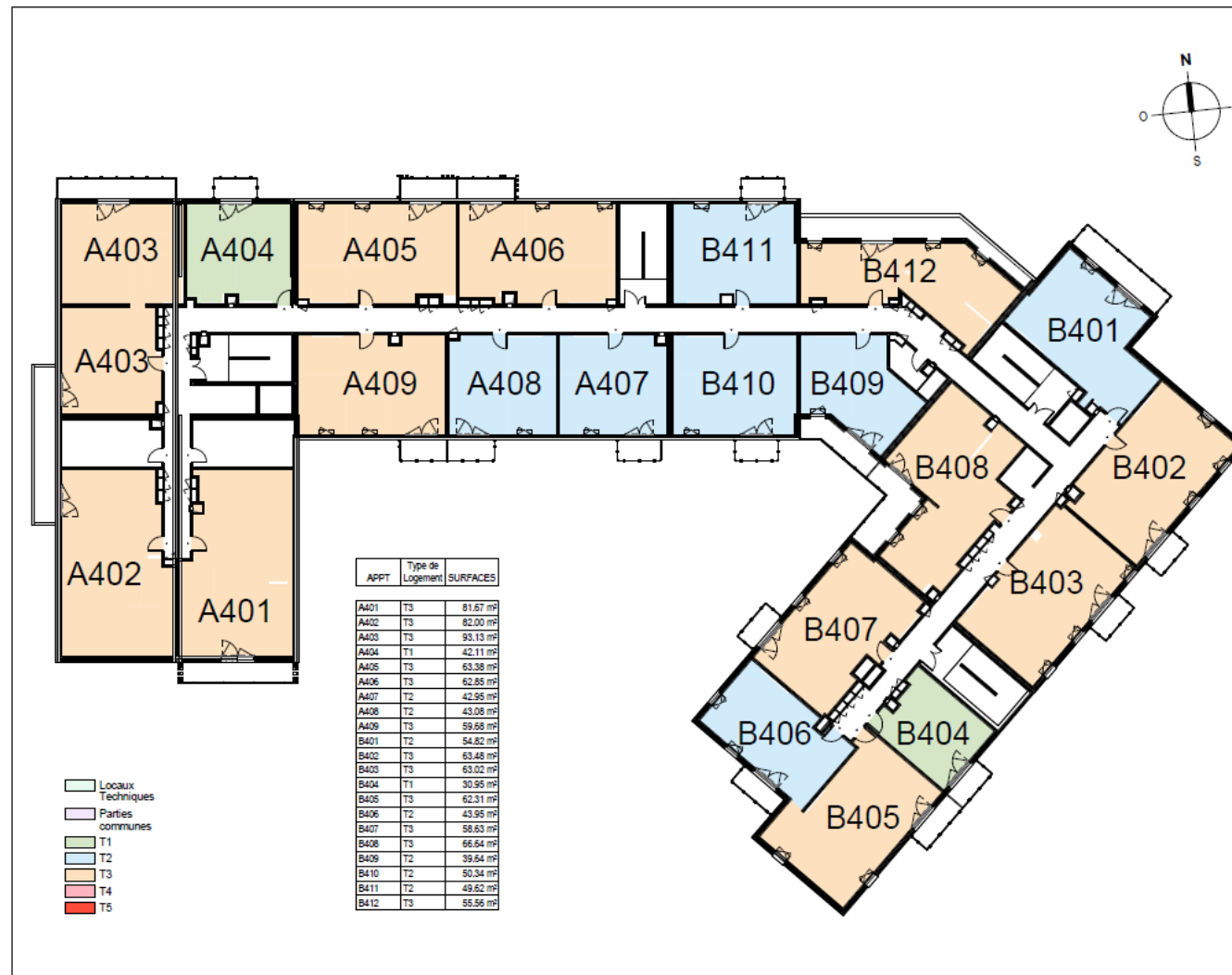
- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

Date de Mise à jour : 03 05 2024

PLAN R+3



PLAN R+4



PLAN DE VENTE

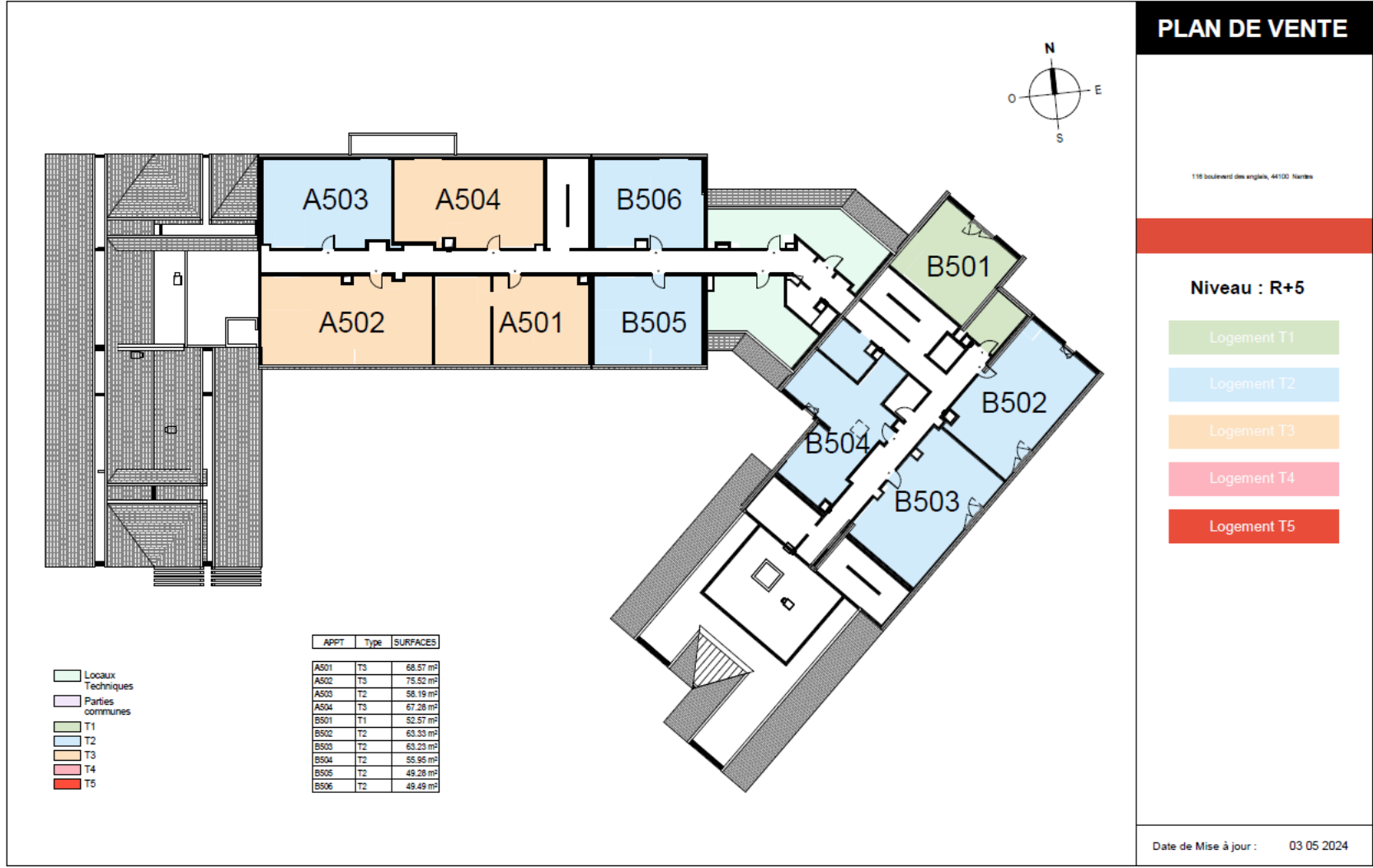
119 Boulevard des anglais, 44100 Nantes

Niveau : R+4

- Logement T1
- Logement T2
- Logement T3
- Logement T4
- Logement T5

Date de Mise à jour : 03 05 2024

PLAN R+5



Date de Mise à jour : 03 05 2024

PRESTATIONS INTÉRIEURES

- Menuiseries PVC avec volets roulants électriques
- Revêtements sols PVC U2SP3
- Cuisine: plaque de cuisson 2 feux, hotte 3 vitesses et plan stratifié imitation bois
- Salle de bains: Adapté PMR, revêtement PVC, Meuble vasque avec éclairage en applique et miroir
- Ascenseur
- Locaux vélos
- Placards aménagés
- Espaces verts: jardin en cœur d'îlot, terrasse de 300m², potager en bacs divers arbres et plantes...
- Résidence sécurisée: Porte d'accès motorisée, interphone + commande d'ouverture au niveau de l'accueil
- Local poubelles
- Parking visiteurs
- Réseau de chaleur urbain

The background of the slide is a photograph of several construction cranes silhouetted against a sunset sky. The sky transitions from a pale blue at the top to a warm orange and red at the bottom. The cranes are tall, lattice-structured towers with long horizontal jibs. One crane in the foreground has the name 'ZIBU' visible on its jib. The overall scene is industrial and atmospheric.

04

REALITES

SYNTHÈSE DE L'OPERATION

LES GRANDS AXES PROGRAMMATIQUES

REALITES


SCCV	GARCIA
MAÎTRISE D'OUVRAGE	REALITES MAITRISE D'OUVRAGE
LIVRAISON	T1 2027
CERTIFICATION	BREAAM very Good/ RE 2020
ARCHITECTE	Philippe Clénet
NOTAIRES	Etude MOREAU
SYNDIC	A définir

- 110 logements
- Du studio au 3 pièces
- 1 bâtiment en R+4 avec un niveau de sous-sol
- Résidence services personnes âgées
- 111 places de parking pour les logements

LOTS: TYPOLOGIE ET REPARTITION

 **NOMBRE DE LOGEMENTS**

110 libres

 **ETAGE**


R +5

 **STATIONNEMENTS**

111 places (49 au RDC et 62 sous-sols dont 6 PMR)

 **TYPLOGIE**

 **NOMBRE**

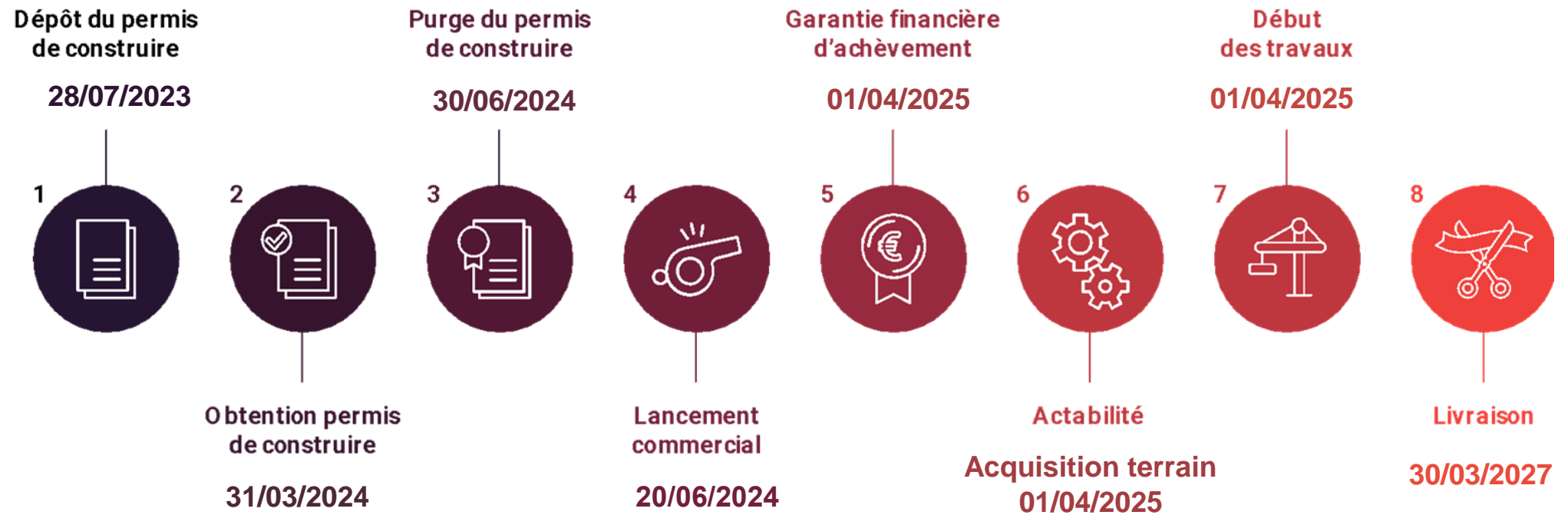
 **SURFACE HAB MOYENNE**

 **PRIX MOYEN HT Hors mobilier**

TYPLOGIE	NOMBRE	SURFACE HAB MOYENNE	PRIX MOYEN HT Hors mobilier
T1	12	34,12 m ²	146 918 €
T2	32	43,79 m ²	175 147 €
T2+	20	49,58 m ²	198 304 €
T3	18	56,15 m ²	215 038 €
T3+	28	63,73 m ²	244 056 €

Rentabilité HT (hors mobilier) : T1 4,20% ; T2 4,50% ; T3 4,70% - Prix au m² : 3 946 €HT

PLANNING DE L'OPÉRATION



REALITES

05

VIVRE OU INVESTIR À PAU (64)

ARGUMENTAIRE COMMERCIAL PRODUIT

REALITES

- 😊 Environnement résidentiel calme
- 😊 A proximité du centre-ville, d'un supermarché (500m) et l'Hôpital de Pau (800m), accès direct à l'arrêt de bus Marcadau
- 😊 Rentabilités attractives : 4,2% / 4,5% / 4,7%
- 😊 Marché en plein évolution : résidence services multigénérationnelle
- 😊 Population âgée : + de 30% de la population de PAU à + de 60 ans
- 😊 Pack service Heurus (conciergerie, petit déjeuner, heure privilège, animations, petite maintenance...)

REALITES

06

TAXES ET IMPÔTS

LES TAXES

REALITES



Taxe foncière sur les propriétés bâties
24,85 %

Comment est calculée la taxe foncière ?

La taxe foncière est calculée à partir de la "valeur locative cadastrale du bien" à laquelle est ensuite appliqué un taux d'imposition voté par les collectivités locales, les communes essentiellement.

Pour les propriétés bâties, la "valeur locative cadastrale" représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. On retire ensuite 50% de charges fictives de ce montant, pour retenir le loyer net de charges. Et c'est sur cette valeur locative théorique, qu'on applique un pourcentage d'imposition, voté par les collectivités locales : les communes essentiellement.

CHARGES PRÉVISIONNELLES DE COPROPRIÉTÉ

Ratio m² par logement : xxx€

Typologie	Quote-part du lot	Quote-part du locataire	Reste à charge propriétaire
T1			
T2			
T3			

REALITES

FRAIS DE NOTAIRE

REALITES

Prix ou Valeurs exprimés	5 V.E.F.A. ou ventes de locaux d'habitation neuf (1) (2) (3) - (Prix de vente TTC, TVA 20% ou 5,50% selon le cas choisi), de 100 à 249 unités principales d'habitation - Droits inclus : 0,71498 %									
	TVA A 20%					TVA A 5.50%				
	Provision	%	Émol.	Trésor	Débours	Provision	%	Émol.	Trésor	Débours
160 000	3 090	1,93	1 470	1 420	200	3 220	2,01	1 470	1 550	200
170 000	3 210	1,89	1 510	1 500	200	3 350	1,97	1 510	1 640	200
180 000	3 330	1,85	1 550	1 580	200	3 470	1,93	1 550	1 720	200
190 000	3 440	1,81	1 590	1 650	200	3 600	1,89	1 590	1 810	200
200 000	3 560	1,78	1 630	1 730	200	3 720	1,86	1 630	1 890	200
210 000	3 680	1,75	1 670	1 810	200	3 850	1,83	1 670	1 980	200
220 000	3 800	1,73	1 710	1 890	200	3 980	1,81	1 710	2 070	200
230 000	3 910	1,70	1 750	1 960	200	4 100	1,78	1 750	2 150	200
240 000	4 030	1,68	1 790	2 040	200	4 230	1,76	1 790	2 240	200
250 000	4 150	1,66	1 830	2 120	200	4 350	1,74	1 830	2 320	200
260 000	4 270	1,64	1 870	2 200	200	4 480	1,72	1 870	2 410	200
270 000	4 380	1,62	1 910	2 270	200	4 600	1,70	1 910	2 490	200
280 000	4 500	1,61	1 950	2 350	200	4 730	1,69	1 950	2 580	200
290 000	4 620	1,59	1 990	2 430	200	4 860	1,68	1 990	2 670	200
300 000	4 740	1,58	2 030	2 510	200	4 980	1,66	2 030	2 750	200
320 000	4 970	1,55	2 110	2 660	200	5 230	1,63	2 110	2 920	200
340 000	5 210	1,53	2 190	2 820	200	5 480	1,61	2 190	3 090	200

REALITES

08

FISCALITÉ ET DISPOSITIF D'ACCESSION

LMNP géré

REALITES



*Investir en
résidence services*

Privilégier un investissement
pérenne, rentable et d'avenir

Les bonnes raisons d'investir dans une résidence gérée



Un investissement clé en main

- La gestion et l'entretien de mon bien sont confiés à un professionnel qui s'occupe de tout.



Des revenus locatifs stables

- Je perçois des **revenus réguliers** garantis par le bail commercial, que le logement soit occupé ou non.
- **Je n'ai pas à me soucier de l'occupation** de mon logement.



Un régime fiscal avantageux

- Une **imposition plus favorable** que celle des revenus fonciers classiques grâce au statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).
- **Neutralité de l'impôt sur les revenus locatifs** grâce à la déduction de charges et de l'amortissement.



Diversifier mon portefeuille

- **J'investis dans un secteur porteur** : la résidence multigénérationnelle et je sécurise mon investissement.
- En confiant la gestion de mon bien, **je m'assure d'obtenir un retour sur investissement attractif à long terme.**



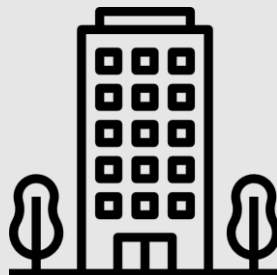
09

REALITES

SITUATION ET ENVIRONNEMENT

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN

PAU



Appartement

Prix m² médian : 2 418 €

Prix minimum m² moyen : 1 565 €

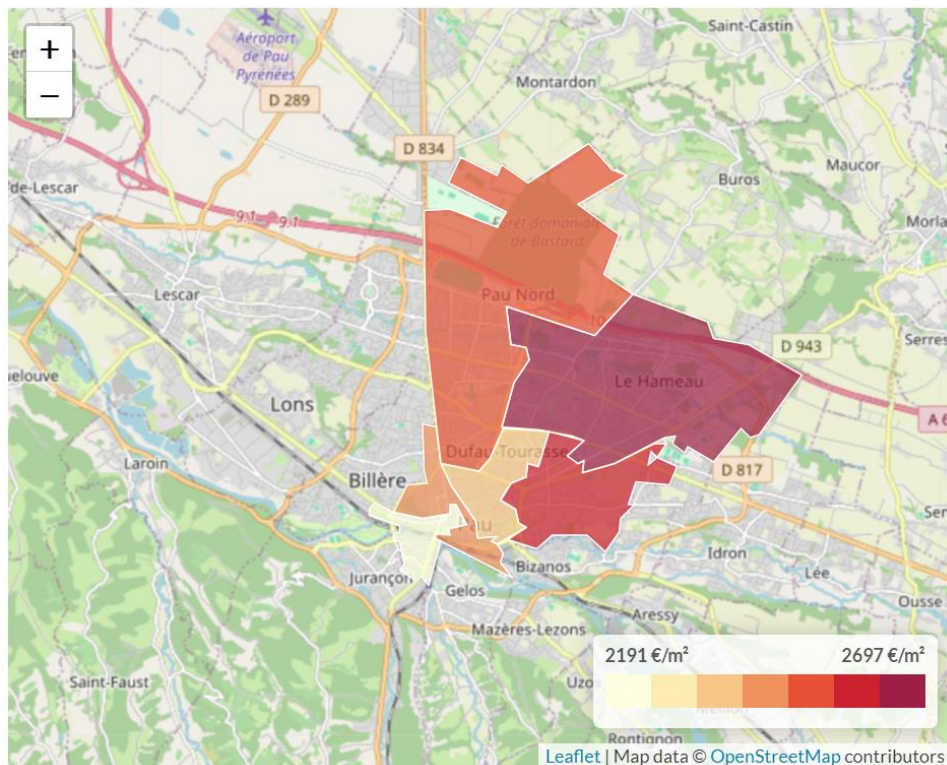
Prix maximum m² moyen : 4 136 €

+ 3 %
Sur 1 an

+ 39 %
Sur 5 ans

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE L'ANCIEN

Carte des prix de l'immobilier à Pau



INVESTISSEMENT



CESSION APPARTEMENT DE TYPE T3 À PAU - LE PALMIER DU ROI - DOMITYS

📍 64000 - PAU

220 200 €

[Plus d'infos](#) [Etre rappelé](#)

Achat appartement 2 pièces 45 m²

64000 Pau (Pau Nord)


190 000 € 4 222 €/m²

Honoraires à la charge du vendeur

360° SENIORS

[Estimez votre mensualité](#)

[Ajouter aux favoris](#)



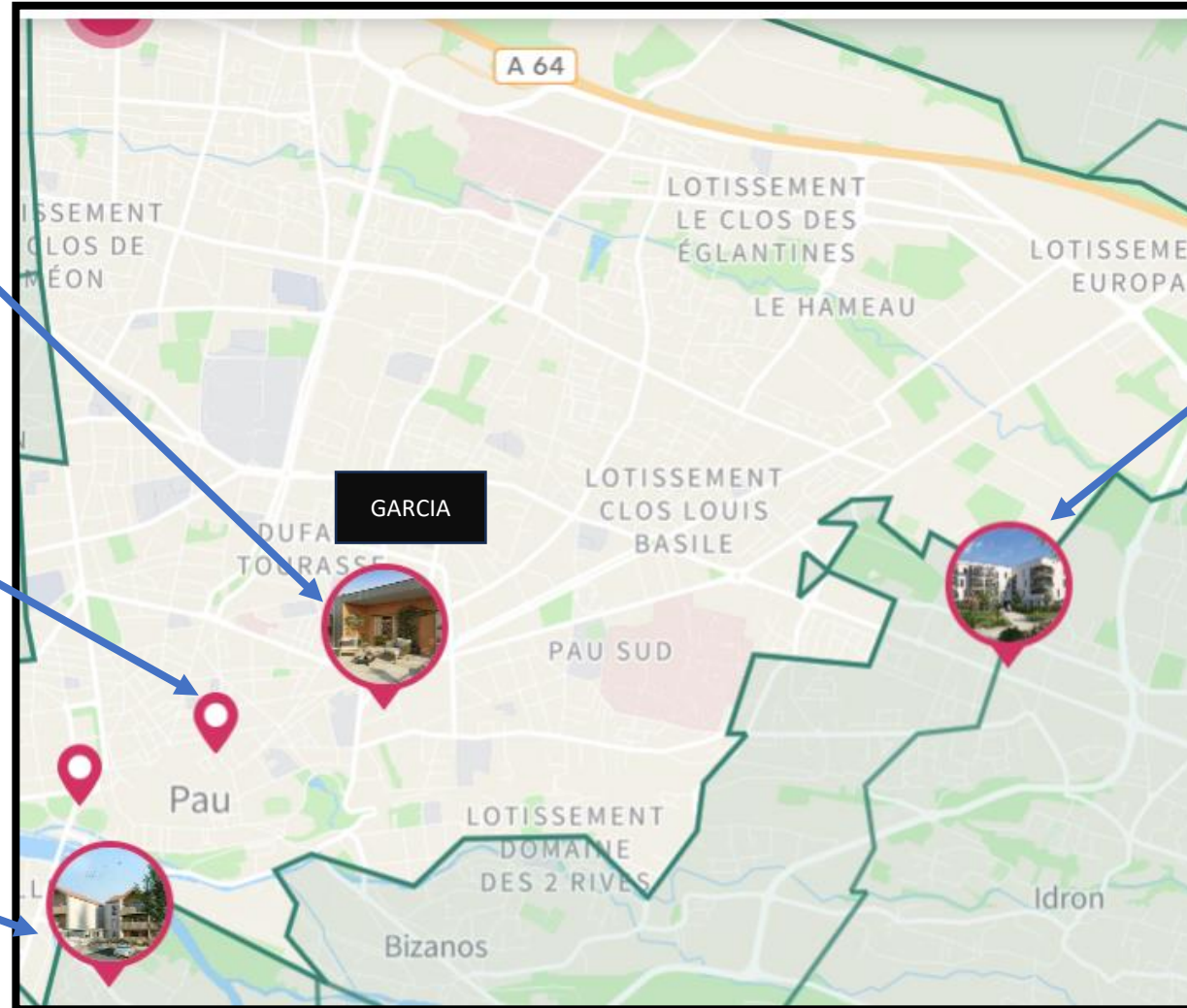
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

REALITES

CLOS NAVARRA –
BOUYGUES IMMOBILIER
T2 AU T4 / PM M² : 4169 €

PASSAGE DU HEDAS –
MEDICIS IMMOBILIER
T2 AU T4 / PM M² : 7359 €

LA PROMENADE DU GAVE
– MEDICIS IMMOBILIER
T2 AU T4 / PM M² : 3900 €



LES VERGERS D'IDRON – URBAT
T2/T4/T5 / PM M² : 3679 €



QUARTZ
SAINT-HIERBAÏN

REALITES

10

LES SERVICES REALITES

INTELLIGENT
DES TERRITOIRES.

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS GÉRÉE

Heurus
Vieillir à la bonheur

REALITES

HEURUS propose une nouvelle génération de résidences services seniors, confortables, chaleureuses et accessibles, proposées aux personnes âgées.

Les résidences sont composées d'appartements en location du T1 au T3, avec un ensemble de services hôteliers inclus et un accompagnement aux gestes de la vie quotidienne personnalisé.

Les résidences services seniors gérées par Heurus proposent une offre claire, packagée et sans surprise, incluant une gamme de services définie pour garantir l'accompagnement individualisé et quotidien.

RÉSIDENCE SERVICES SENIORS GÉRÉE

Heurus

Vieillir à la bonheur

Pack de services



Présence
24h/24 et 7j/7



Infirmière IDEC
coordination des intervenants
médicaux et paramédicaux



Interphone
liaison permanente
avec l'accueil



Maintenance
installation, bricolage



Animations collectives
quotidiennes



Petit-déjeuner
livré à l'heure souhaitée



Goûter
chaque après-midi
dans le grand salon



Assistance
administrative



Téléassistance



1h privilège/semaine
ménage, linge, etc.

Services Optionnels



Service d'Aide à Domicile (SAAD)
internalisé possibilité de
financement par l'APA



Restaurant
produits frais et service à l'assiette



Entretien du linge
sur place

VOS INTERLOCUTEURS

Vos interlocuteurs privilégiés



Fabienne DURIEUX
Bretagne
07 89 24 89 50
f.durieux@realites.com



Maxime CHOISNARD
Nouvelle Aquitaine
07 77 08 02 56
m.choisnard@realites.com



Frédéric DUMERY-CABAYE
Hauts de France + Grand Est
06 22 72 66 72
f.dumery@realites.com



Guillaume BELMONTE
Pays de la Loire + Sud-Est
07 57 51 00 22
g.belmonte@realites.com



Marc HELARY
Ile-de-France
+ Centre Val de Loire
06 40 81 40 30
m.helary@realites.com

