



Résidence de Tourisme



Urrugne (64)

Le Domaine D'Uhaina

Un référencement



La plateforme dédiée à l'investissement



Localisation

- A 5 km d'Hendaye et 8 km de Saint-Jean-de-Luz
- Au cœur de la Côte basque, route de la corniche
- En zone protégée Natura 2000



Prix vs Valeur Patrimoniale

- Prix immobilier : 4 300 € HT /m² (hors parking)
- Inférieur au prix de l'ancien similaire *
- Foncier rare dans cette région



Gestion

- Opérateur reconnu dans la gestion de résidences de tourisme
- 77 résidences en gestion

* Voir étude immobilière



Activité touristique

Entre mer et montagne

8,1 millions de touristes en
2017 dans les Pyrénées Atlantique (insee)

15 millions de nuitées
au Pays basque (Pro.tourisme64)

Des profils variés grâce à une **offre
touristique diversifiée** :
Plages, surf, randonnées, gastronomie,
culture.



Biarritz

Le Pays Basque

Un environnement privilégié entre mer et montagne

Le Pays basque attire chaque année des millions de touristes pour son fort héritage culturel et son environnement naturel d'exception. Un charme traditionnel à deux pas de l'Espagne.

Des paysages variés



Une identité culturelle forte



Une offre variée de loisirs



La culture basque

Une forte identité : langue, gastronomie et fêtes traditionnelles.



L'Euskara : langue traditionnelle



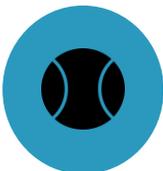
La gastronomie : Piment d'Espelette, charcuterie, fromage et gâteau basque



Les chants et danses basques



Les fêtes traditionnelles comme les célèbres fêtes de Bayonne



Jeux basques

Accessibilité



Aéroport international de Biarritz (20km) :

(1 million de passagers en 2015 - INSEE)

- 1h30 : **Paris**
- 1h45 : **Londres**
- 2h05 : **Dublin**
- 2h30 : **Berlin**

Aéroport de San Sebastian (10km) :

- 1h15 : **Barcelone**
- 1h15 : **Madrid**



Deux gares à moins de 10 km :

- **Train Paris – Saint-Jean-de-Luz : 4h22**
- **Train Bordeaux Saint-Jean-de-Luz : 2h15**



- **Bordeaux : 2h26**
- **Toulouse : 3h13**

Urrugne

Un référencement

CERENICIMO



La corniche basque: Espace naturel protégé entre Ciboure et Hendaye. La route de la corniche longe les falaises avec une vue imprenable sur l'océan – Zone natura 2000

St-Jean-de-Luz : Station balnéaire du Pays basque, la commune accueille de nombreux touristes et est appréciée pour son port de pêche, ses plages, son architecture traditionnelle et sa thalasso

Belharra: Spots de surf enregistré dans le classement des plus grosses vagues du monde (se forme au large d'Urrugne)

Château Observatoire Abbadia : L'un des sites culturels majeurs de la côte basque avec vue sur l'océan

Hendaye: Station balnéaire et 3^{ème} port de plaisance de l'Aquitaine aux portes de l'Espagne

Le Fort de Socoa: Fort historique situé à Ciboure.

Guéthary : Petit village typiquement basque donnant sur l'océan. Réputé pour son petit port et ses spots de surf mondialement connus. Classé en site patrimonial remarquable.

Montagne de la Rhune : Connu pour son point de vue spectaculaire, la montagne de la Rhune est un sommet des Pyrénées gravit à pied ou à bord de son célèbre train par de nombreux touristes.

Urrugne

Commune d'un peu plus de 9000 habitants, située au cœur des terres basques entre la Route de la Corniche et les Pyrénées.

La commune a conservé son **caractère rural** et une **nature préservée**

A proximité des **plages** et de **stations balnéaires** de la région

Belharra: Un spot de surf reconnu dans la liste des plus grosses vagues au monde

A proximité de la **montagne de la Rhune**

Un référencement

CERENICIMO



Zone Natura 2000



Un référencement

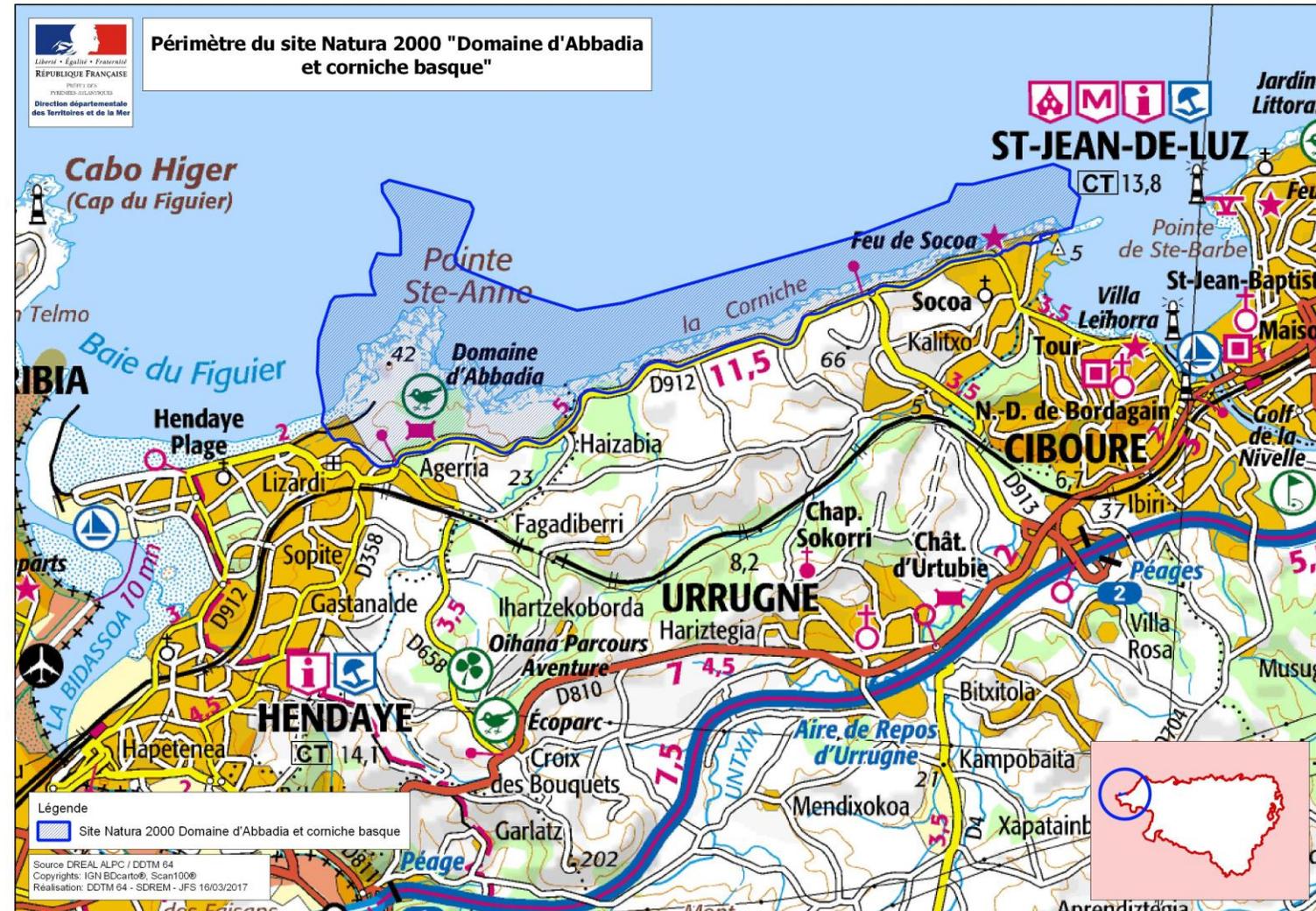


Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, à forts enjeux de conservation en Europe.

Objectifs :

1. la préservation de la diversité biologique et du patrimoine naturel
2. la prise en compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales

3 communes du Pays Basque Ciboure, Hendaye, Urrugne



Destination Surf

La côte basque accueille chaque année les plus grands surfeurs du monde

- 30 km de littoral pour tous les niveaux dont des **spots réputés** comme Belharra (Urrugne) ou Avalanche qui attirent les professionnels du monde entier
- Des **compétitions internationales** et de nombreux évènements autour du surf
- Près de **100 écoles de surf** (surf.tourisme64)
- Un **mode de vie basque** : Le surf fait parti de l'économie de la région grâce à la présence d'acteurs comme Quiksilver, Volcom, Oakley – écosystème OceanTech



La montagne de la Rhune à 19 km

Réputée pour son train et sa vue panoramique, la montagne de la Rhune est une activité incontournable du Pays basque.

- La montagne sacrée des basques
- Sommet à 905 mètres d'altitude
- Site touristique le plus visité du département
- Le mythique train de la Rhune permet d'accéder au sommet (364 029 passagers en 2016, soit près de 1000 par jour)
- Randonnée : entre 2h et 2h30 d'ascension



Le fort Socoa à 6km

Site historique situé à Ciboure

Entre l'océan et la baie de St-Jean-de-Luz

Visite guidée du fort, du port de pêche et de la baie

Panorama exceptionnel

Forteresse construite pour protéger St-Jean-de-Luz et Ciboure de l'Espagne à la fin du XVII^{ème} Siècle.



Le Château Observatoire d'Abbadia à 3 km

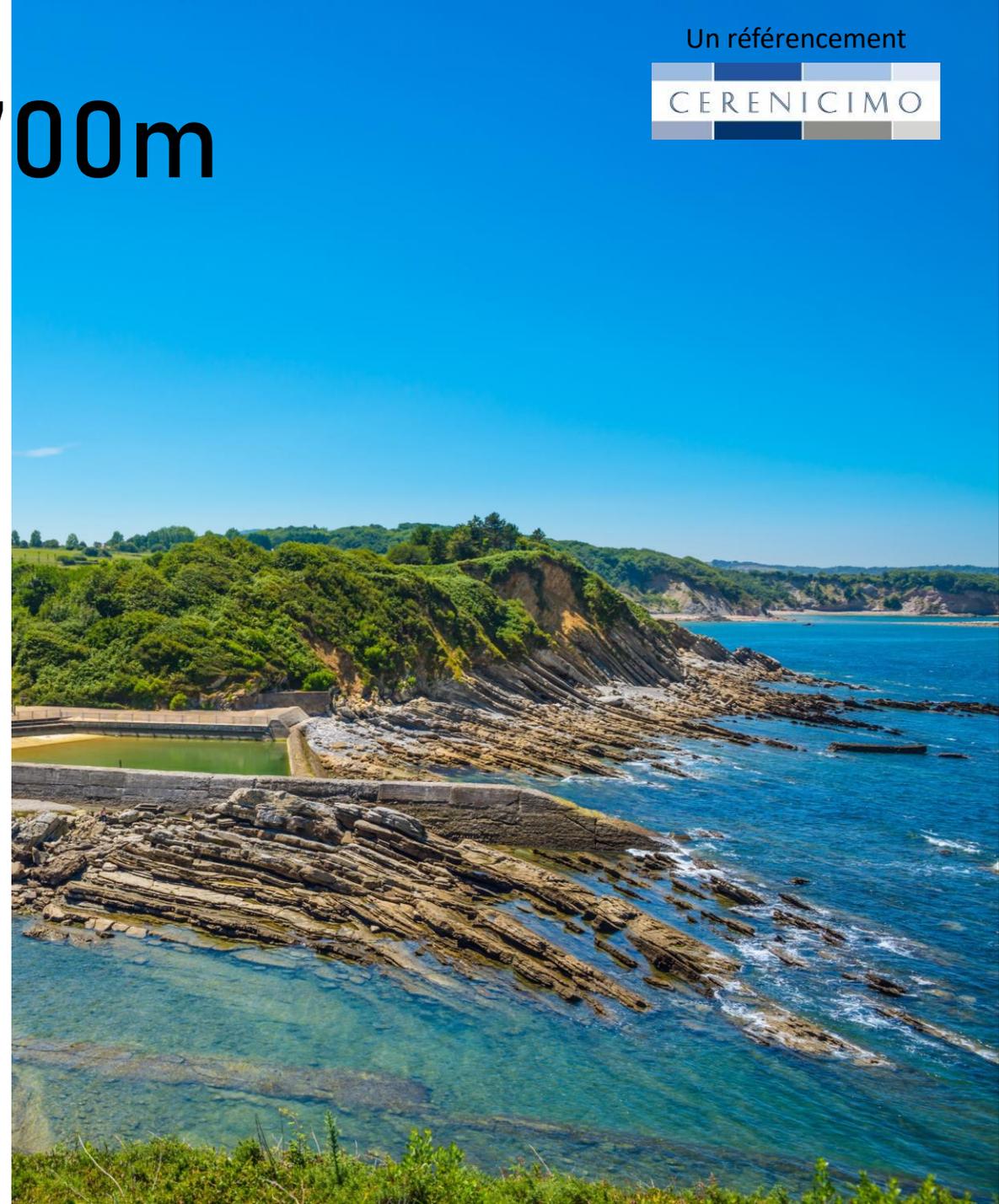
- **Site touristique culturel majeur** de la Côte Basque
- **53 000 visiteurs** par an
- **Visite guidée** du château
- **Observatoire** d'astronomie et Académie des sciences
- **Jeu de piste** dans le château
- **Scénographie** du parc

La corniche basque à 700m

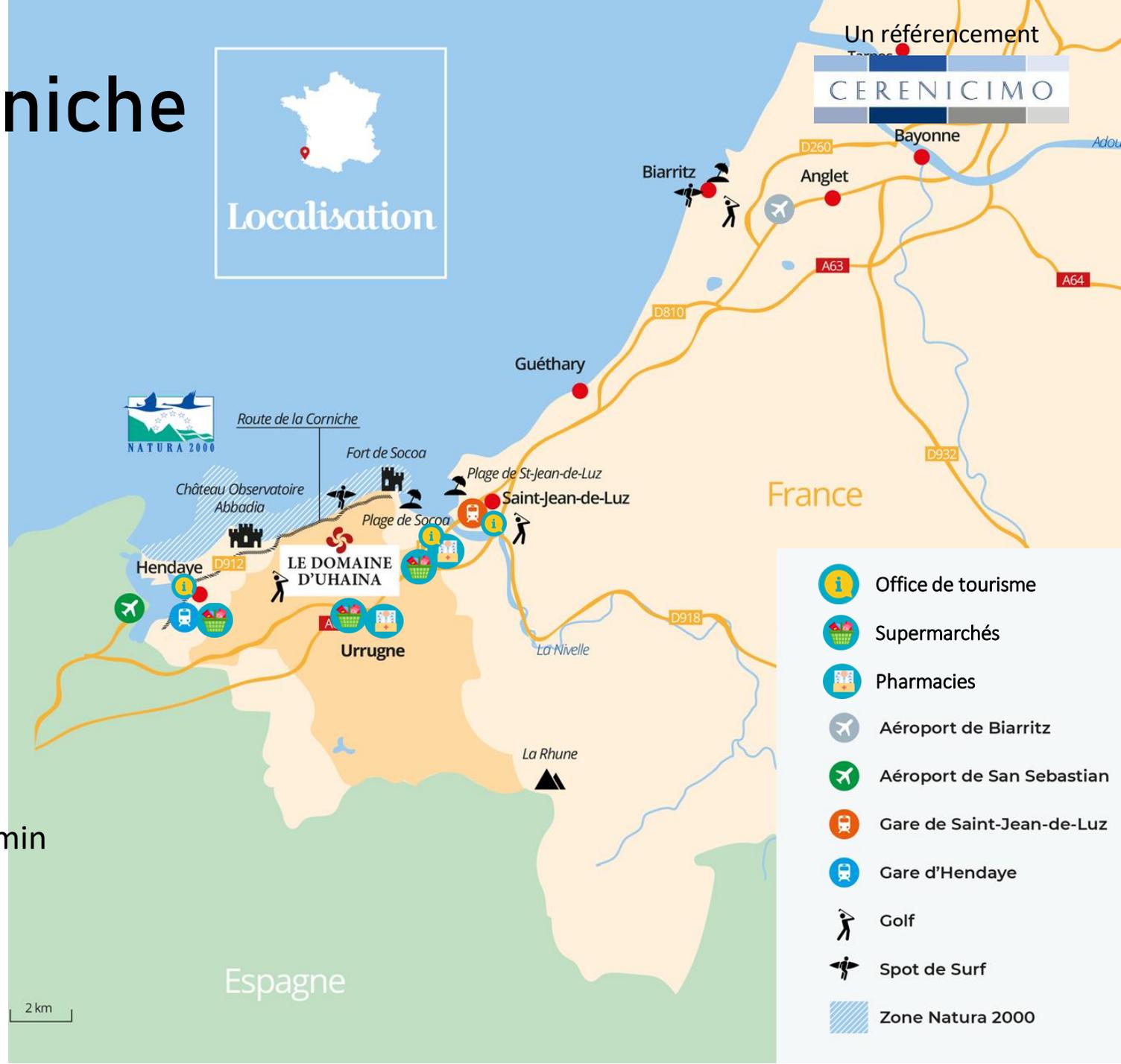
Espace naturel protégé (zone Natura 2000)

De Saint-Jean-de-Luz à Hendaye

- **6 kilomètres de falaises** sur la commune
- **Sentier littoral** pour les promeneurs
- **Points de vue** sur l'océan et l'arrière pays



5000 Route de la Corniche



Gare d'Hendaye : 6,4 km – 11 min

Gare de Saint-Jean-de-Luz : 8,4 km 14 min

De nombreuses plages à découvrir

Plage d'Hendaye : 6,6 km – 13 min

Plage de Socoa : 5,5 km – 10 min

La grande plage Saint-Jean-de-Luz : 8,8 km – 17 min

Plage de Lafitenia, Saint-Jean-de-Luz : 14,4 km – 16 min

Plage de Bidart : 19,4 km – 26 min

La côte des basques, Biarritz : 27,9km – 33 min

5000 route de la Corniche, Urrugne

Un référencement



A 15 min des Gares SNCF d'Hendaye et de St-Jean-de-Luz



Office de Tourisme



Restaurants



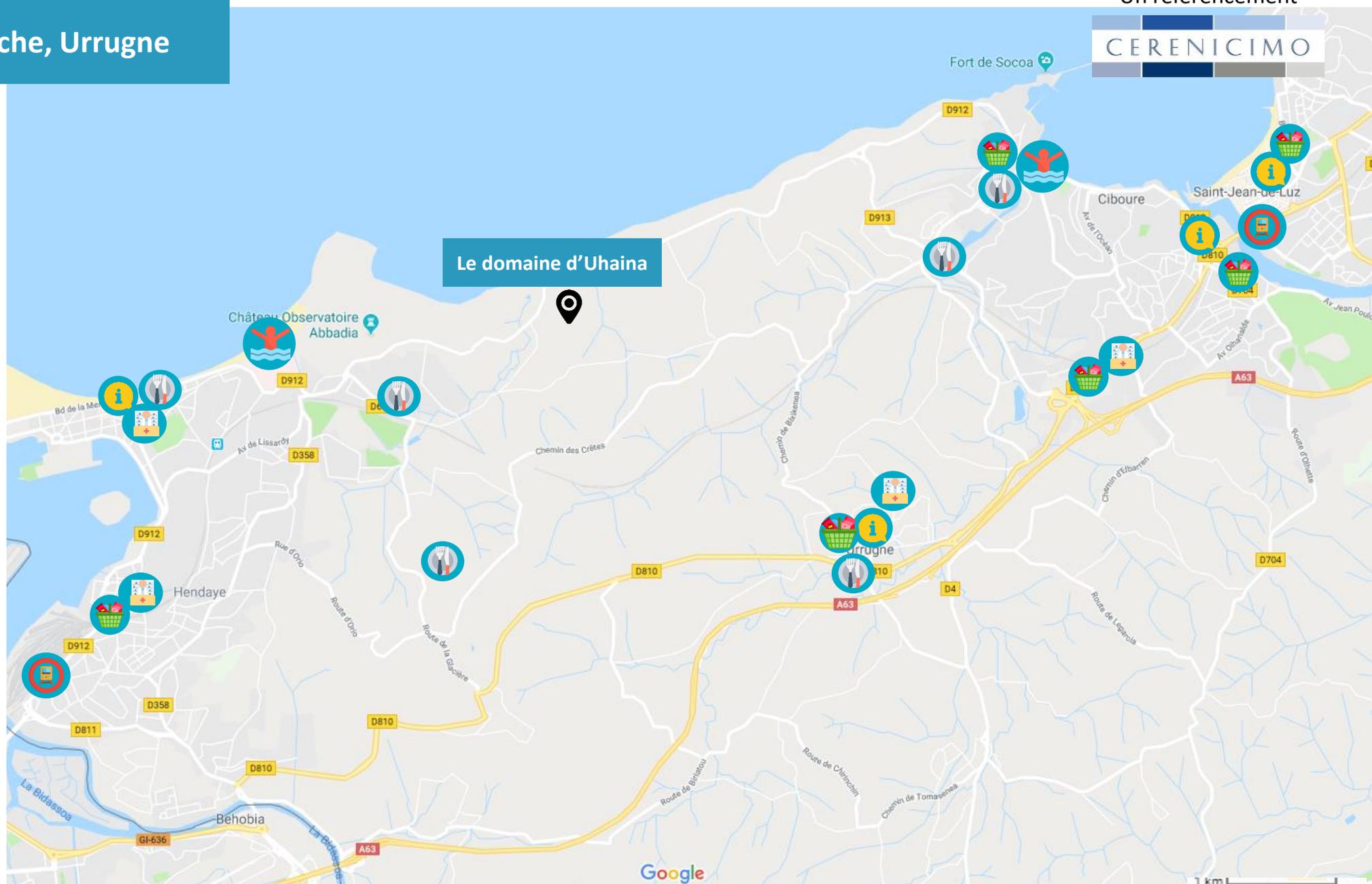
Supermarchés



A moins de 7 km des plages



Pharmacies



Le Domaine d'Uhaina

Une architecture traditionnelle



Le mot de l'architecte

« L'exceptionnelle beauté des paysages naturels qui dessinent le littoral et la haute qualité paysagère qui structure l'environnement de la résidence. »

« La référence est évidente, son identité est remarquable, c'est l'esprit du Pays Basque. »

« Partager une vie de village et profiter pleinement d'un environnement naturel préservé dans des logements de qualité. »

Didier Sarraute

Atelier d'Architecture Alonso Sarraute Associés



Le Domaine d'Uhaina



- 300 m² d'espaces communs
- Livraison prévisionnelle : juin 2021
- Nombre de lots : 94
- Surface moyenne : 40 m²



Des services variés



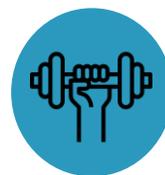
Piscines intérieures et
extérieures avec jacuzzi



hammam



Kid's club



Salle de sport



Aire de sport



Service petit déjeuner

Un large choix de typologies

Type	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente HT ⁽¹⁾
T1	1	23,71m ²	113 136 € HT
T2	31	De 24 à 38 m ²	Entre 118 909 et 176 046 € HT
T2 Duplex	7	De 32 à 38 m ²	Entre 157 222 et 176 404 € HT
T3	7	De 41 à 49 m ²	Entre 193 906 et 220 029 € HT
T3 Duplex	31	De 41 à 56 m ²	Entre 192 614 et 251 559 € HT
T4	15	De 41 à 65 m ²	Entre 188 605 et 298 051 € HT
T4 Duplex	2	60,47 m ²	269 862 € HT

Occupation



PASS PRIVILÈGE
Séjours en toute liberté

Séjours en toute liberté

Faire de son investissement un pied-à-terre

***O** contrainte*

Réservation
n'importe quand

Meilleur tarif

Quelle que soit la
période

Services VIP

« spécial investisseurs »
Réduction sur les
services annexes

Liberté complète



Investisseur PUR
Rendement maximum



Investisseur PLAISIR
Rendement et
semaine(s) d'occupation



Investisseur local
Résidence secondaire à
2h par ex pour un client
bordelais

Le gestionnaire



77

Taille (en nb de résidences)

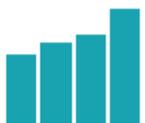
Fondé en 1994, le groupe NEMEA est l'un des plus importants opérateurs gestionnaires de résidences en France.



25 ANS

Expérience / Ancienneté

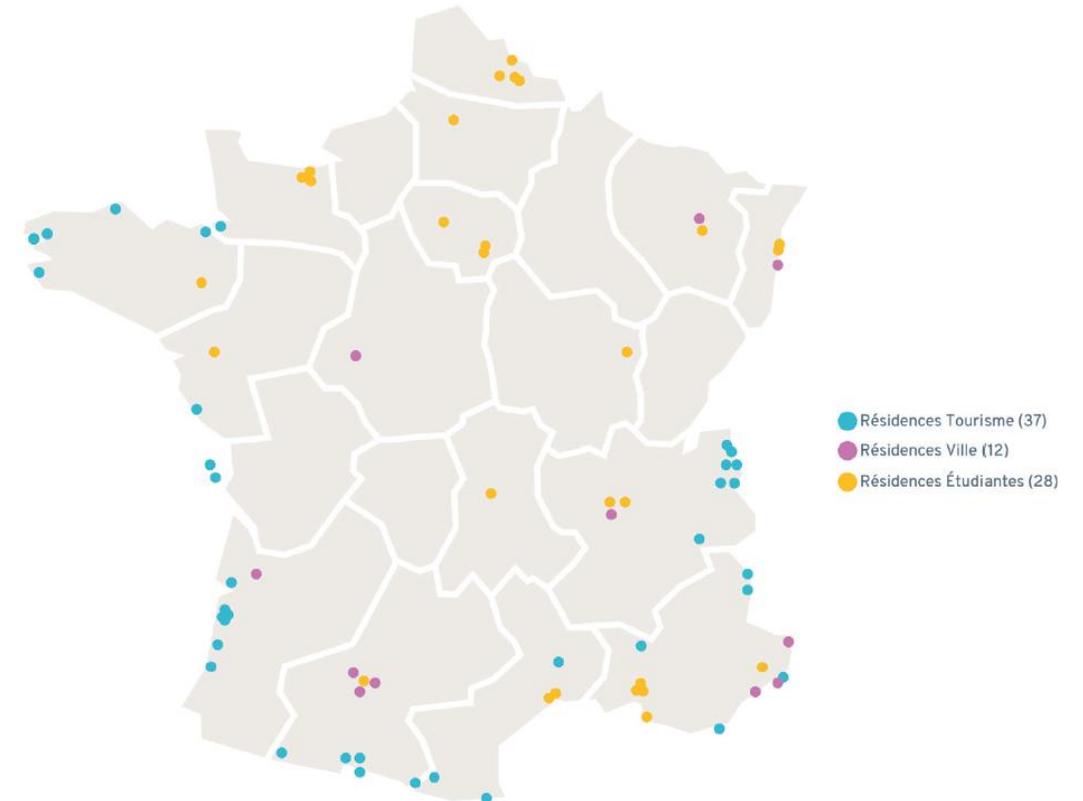
- Une connaissance du marché et un professionnalisme reconnu pour une pérennité de l'investissement.
- Quatre enseignes (Nemea, Nemea Appart'Hotel, Nemea Appart'Etud, Nemea Vacances)
- Des choix d'implantations, et une fidélisation de sa clientèle optimisés pour assurer une rentabilité élevée.



61.2 MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2018

IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES



Le promoteur

linkcity

Un référencement



Une société du groupe
Bouygues Construction



45 000 m²



Équipements et commerces

1 640



Logements familiaux

35



Opérations livrées

990



Studios en résidences gérées

335



Collaborateurs

19



Implantations

904 M€



Commandes

108 600 m²



Bureaux



Un référencement



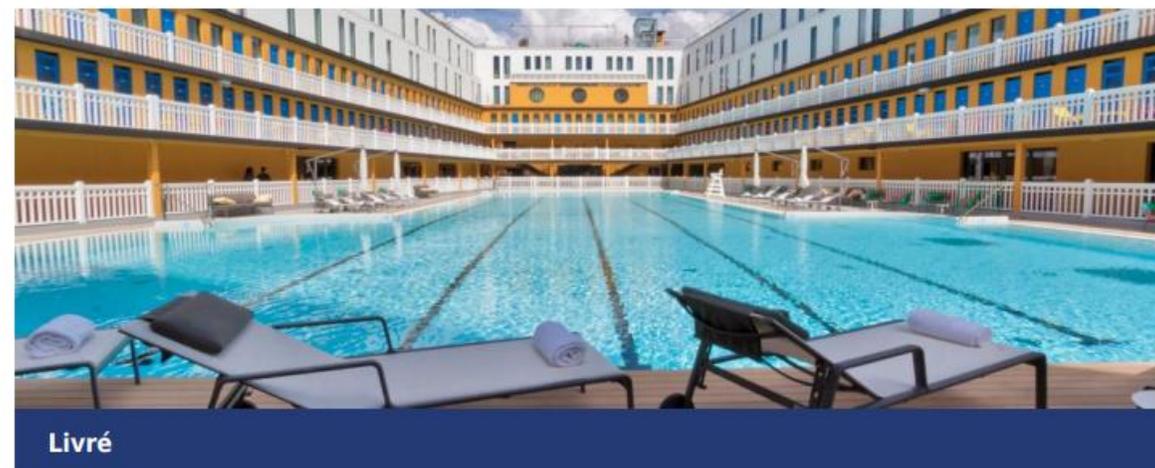
Une société du groupe
Bouygues Construction



4^{ème} au classement des promoteurs
français*

- Développement de projet urbain, réalisation de bâtiments
- 30 ans d'expertise conjugués au savoir-faire du groupe Bouygues

Exemple de réalisation :



Livré

Paris (75)

Piscine Molitor

Réalisation d'un complexe de 13 000 m² shon comprenant un hôtel 5* MGallery de 124 chambres, un restaurant et un centre de Santé Active avec 2 piscines (sauna/hammam), des salles de fitness-remise en forme et des cabines de soins-massages

Maitrise d'œuvre : Agence Derbesse
Architectes, Cabinet Jacques Rougerie,
Cabinet Alain-Charles Perrot

Gestionnaires : Colony Capital

Promoteurs : Linkcity



Résidence de Tourisme



Urrugne (64)

Le Domaine D'Uhaina

Etude Immobilière
Et locative

Un référencement



La plateforme dédiée à l'investissement

L'étude immobilière

Un référencement



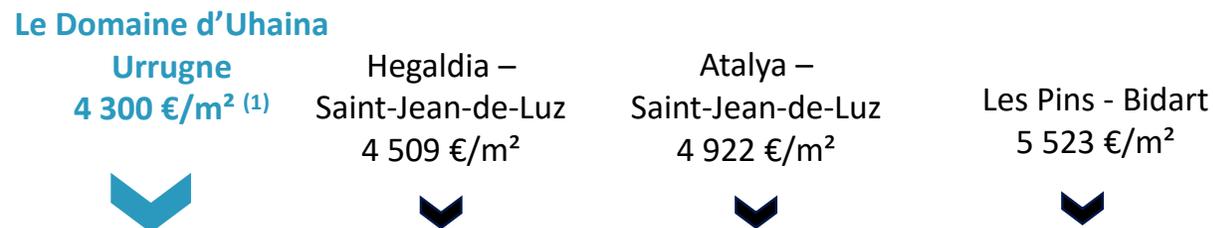
Prix m²
appartements
Ancien



Pas d'annonce dans le neuf à Urrugne



Prix m²
appartements
Neuf



Comparatif effectué avec des biens similaires à la vente - Mars 2019
(Source Bien Ici)

(1) Prix immobilier HT Hors parking

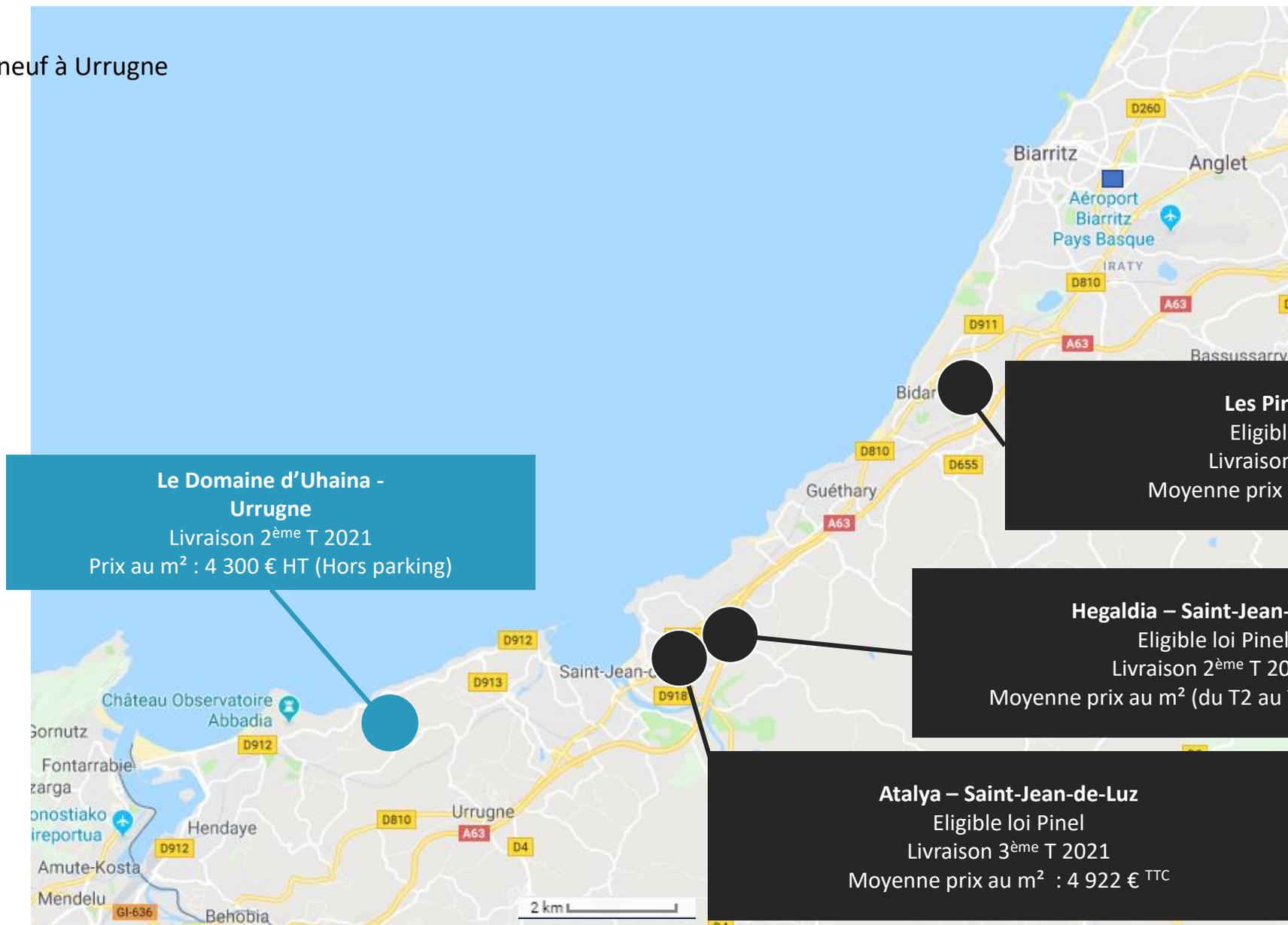
(2) Etude sur T2 et T3 neuf

Le marché immobilier neuf

Un référencement



Pas d'annonce dans le neuf à Urrugne



Le Domaine d'Uhaina - Urrugne
Livraison 2^{ème} T 2021
Prix au m² : 4 300 € HT (Hors parking)

Les Pins – Bidart
Eligible loi Pinel
Livraison 1er T 2021
Moyenne prix au m² : 5 523 € TTC

Hegaldia – Saint-Jean-de-Luz
Eligible loi Pinel
Livraison 2^{ème} T 2020
Moyenne prix au m² (du T2 au T4) : 4 509 € TTC

Atalya – Saint-Jean-de-Luz
Eligible loi Pinel
Livraison 3^{ème} T 2021
Moyenne prix au m² : 4 922 € TTC

Le marché de l'immobilier ancien T2



Lieu	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m ²)
Urrugne	T2	32	169 600 €	2 pièces - 32 m² Magnifique T2 dans une résidence de vacances avec piscine, tennis et grand parc arboré au coeur d'un domaine privé, situé à 200 m de la plage. L'appartement bénéficie d'une grande terrasse exposée sud et d'un parking privatif; il est entièrement équipé et prêt à vous accueillir. Idéal location saisonnière; libre de location	5 300 €/m ²
Urrugne	T2	29	135 000 €	T2 à proximité de la Corniche Basque. premier étage de la résidence, terrasse de 8m ² . Appartement pouvant accueillir jusqu'à 5 couchages. Piscine, terrain de jeux et terrain de Tennis. Une place de parking aérienne. Copropriété de 132 lots. Charges annuelles : 2264.00 euros.	4 655 €/m ²
Urrugne	T2	30	194 400 €	2 pièces - 30 m ² . Secteur Socoa, appartement deux pièces en rez-de-chaussée avec grand jardin, une place de parking et proche tous commerces. Idéal pour location saisonnière ou pied-à-terre.	6 480 €/m ²
Urrugne	T2	28	130 000 €	T2. Dernier étage d'une très belle résidence en bord de mer sur la route de la corniche entre Urrugne et Hendaye. Comprend une chambre, une salle d'eau et des toilettes séparés. Un agréable séjour avec un coin cuisine entièrement équipé et un coin salon avec 2 banquettes-lits permettant d'héberger en tout 5 personnes. Séjour prolongé d'une belle terrasse couverte qui vous permettra de profiter de l'extérieur et d'une vue exceptionnelle sur l'Océan. Contrat de gestion locative en cours se terminant fin Octobre 2019 avec possibilité de le renouveler pour 9 ans. Appartement vendu mobilier inclus ainsi qu'une place de parking extérieure. Résidence le Domaine de Bordaberry à Urrugne.	4 643 €/m ²
Urrugne	T2	27	156 600 €	2 pièces - 27 m ² . Appartement T2 proche centre avec grande terrasse de 40 m ² avec commerces à proximité. Idéal pied-à-terre ou premier achat	5 800 €/m ²

Moyenne T2 ANCIEN : 5 381 €/m²

Le marché de l'immobilier ancien T3



Lieu	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m ²)
Urrugne	T3	46	189 000 €	<p>Charmant appartement 3 pièces en dernier étage avec balcon et 2 parkings. Au 1er et dernier étage d'une petite copropriété de 6 lots, sans charge, beaucoup de charme pour cet appartement rénové sous les toits de 53 m² utiles environ (dont 46,29 m² en loi Carrez), composé d'un séjour avec cuisine aménagée et semi-équipée ouvrant sur un balcon, 2 chambres, une salle d'eau avec wc et 2 places de parking privatives.</p> <p>Espace extérieur commun avec barbecue, table de jardin et local à vélos.</p> <p>A quelques minutes seulement du bourg d'Urrugne, dans un environnement calme et résidentiel.</p>	4 109 €/m ²
Ciboure	T3	50	235 000 €	<p>T3 en duplex situé dans une résidence de vacances à 400M de la plage.</p> <p>L'appartement vous propose deux chambres, une salle de bain, une salle d'eau, deux WC. Une magnifique terrasse avec vue dégagée. Place de parking aérien.</p> <p>Idéal investisseur car l'appartement est vendu avec un contrat.</p>	4 700 €/m ²
Ciboure	T3	59	332 000 €	<p>SOCOA - T3 avec terrasse et parking à vendre.. Exclusivité. Dans résidence avec piscine et tennis, appartement T3 composé d'un séjour ouvrant sur une terrasse de 23 m² avec vue dégagée, cuisine équipée, une chambre avec dressing, une deuxième chambre, une salle de bains, des WC séparés.</p> <p>Place de parking sous-sol et cave.</p> <p>Copropriété de 48 lots.</p> <p>Charges annuelles : 1640.00 euros.</p>	5 627 €/m ²

Moyenne T3 ANCIEN : 4 877 €/m²

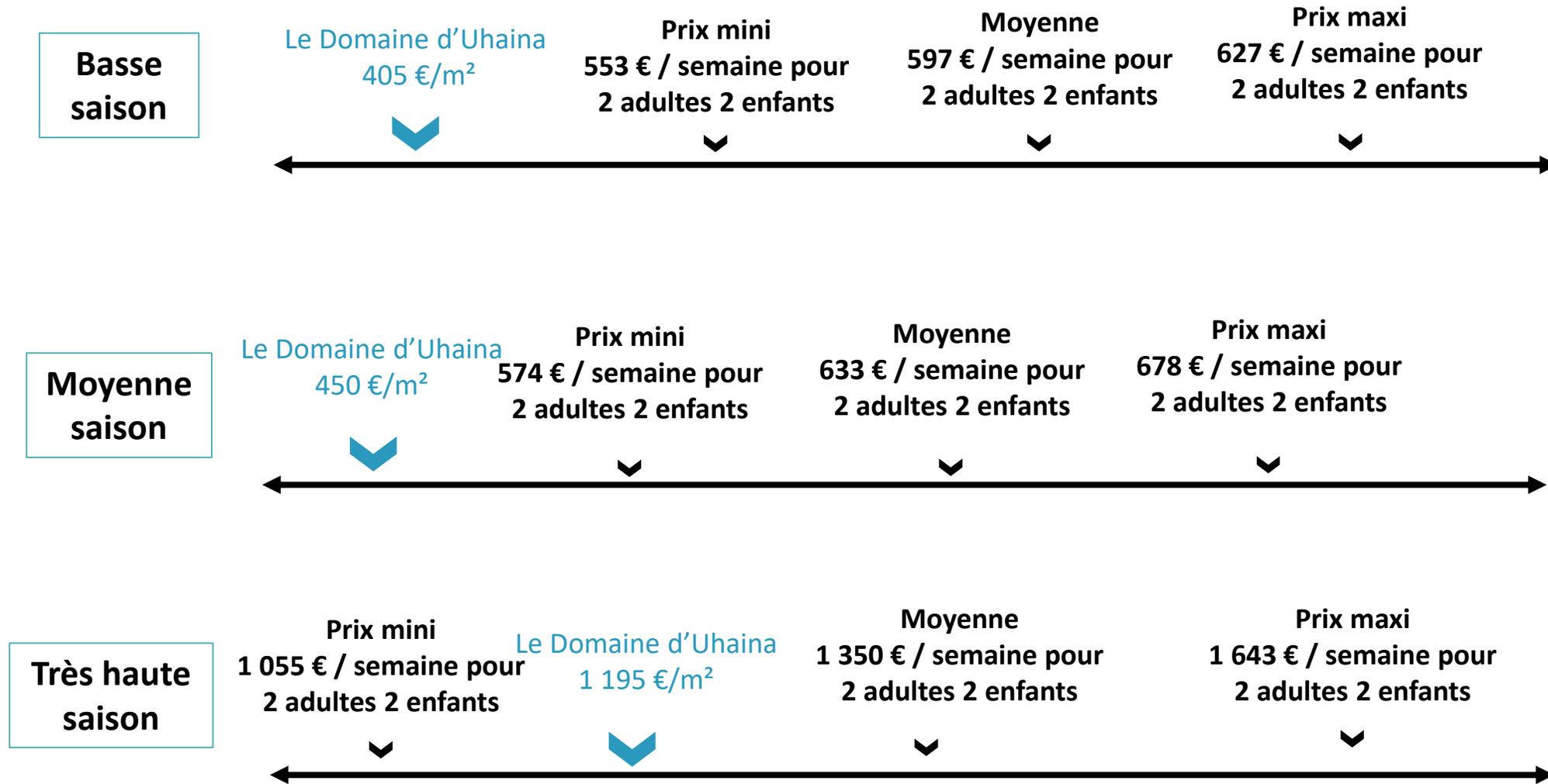
Le marché de l'immobilier ancien T4



Lieu	Type	Surface habitable en m ²	Prix de Vente TTC	Description	Prix (en € au m ²)
Urrugne	T4	80	395 000 €	A 200 m de la plage, agréable appartement de type 4 de 80 m ² habitables, situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété à faibles charges. Il se compose d'un séjour, de 3 chambres avec placards, d'une cuisine aménagée et d'une salle de bains avec wc. L'ensemble profite d'un jardin paysager d'environ 120 m ² avec terrasse et abri en dur d'environ 14 m ² avec eau et électricité. Copropriété de 2 lots. Charges annuelles : 260.00 euros.	4 938 €/m ²
Urrugne	T4	65	300 000 €	Exclusivité. Maison T4 mitoyenne, composée : au rez-de-chaussée, entrée, wc, cellier, séjour et cuisine us équipée sur terrasse et jardin, à l'étage, 3 chambres, salle d'eau wc. 2 places de parking. Copropriété de 5 lots.	4 615 €/m ²

Moyenne T4 ANCIEN : 4 793 €/m²

Etude locative et saisonnière



Source : booking.com

Etude réalisée pour 2 adultes et 2 enfants : basse saison (20-27/04) Moyenne saison (08-15/06) Très haute saison (27/07-03/08)

Etude locative et saisonnière





Le Domaine d'Uhaina

Résidence de Tourisme

Urrugne

Une exploitation



Une promotion



Un référencement



A RETENIR

- **Emplacement idéal** à Urrugne, sur la Route de la Corniche
- **Qualité architecturale et forte valeur patrimoniale (prix inférieur à l'ancien similaire)**
- **Cottages ou appartements**, du T1 au T4 Duplex de **23 à 60 m²**
- Rendement de **4 % HT/HT (1)**
- A partir de **113 136 € HT (2)**

⁽¹⁾ Rendement moyen mobilier inclus arrondi au dixième le plus proche

⁽²⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt