
Océana

Biscarrosse (40)

LMNP avec bail commercial

Présentation commerciale



→ Pourquoi investir ?





→ Les Landes,

une destination touristique
à fort potentiel

25,5
millions de
nuitées en
2022
+ 11% vs 2021

**Une clientèle
française
majoritaire:
80% des
nuitées**
*(environ 20,5
millions)*

**72% des
nuitées se
concentrent
sur la côte
landaise**

3 500 km
d'itinéraires de
promenades et
randonnées

**Destination
de vacances
par
excellence**

**. 41 plages
océanes
. 22 plages
lacustres
. 38 spots
de surf
. 9 golfs**



→ Biscarrosse, le charme de la côte Landaise

L'emplacement

Dotée d'une variété de sites naturels



Biscarrosse Plage



La forêt des Landes



Biscarrosse Lac

→ Biscarrosse, un emplacement stratégique

L'emplacement

... et réputé



A quelques kilomètres au sud du Bassin d'Arcachon et de la Dune du Pilat.



- 3ème ville du département
- Environ 14 000 habitants.



Réputée pour ses paysages variés de plages de sable fin (4 km), des lacs paisibles et une grande forêt de pins.



- 3 pôles complémentaires :
- la plage océane
 - la ville
 - les lacs

→ Biscarrosse

Accessible par tous types de transports



La Gare d'Arcachon - à environ 35 minutes

Les liaisons TER à destination de Bordeaux (50 minutes), Libourne (1h30), Coutras (1h30 minutes), ainsi qu'une liaison TGV à destination de Paris Montparnasse (2h50)



L'aéroport de Bordeaux Mérignac - à environ 1h



L'autoroute A63

Bordeaux < > frontière espagnole

Elle longe la côte et passe notamment à proximité des villes de Hossegor, Biarritz, ou encore Saint-Jean-de-Luz.



La route départementale D218

La « route des plages » longe la côte depuis Biscarrosse jusqu'à Arcachon, permettant de relier les deux communes en 30 minutes.

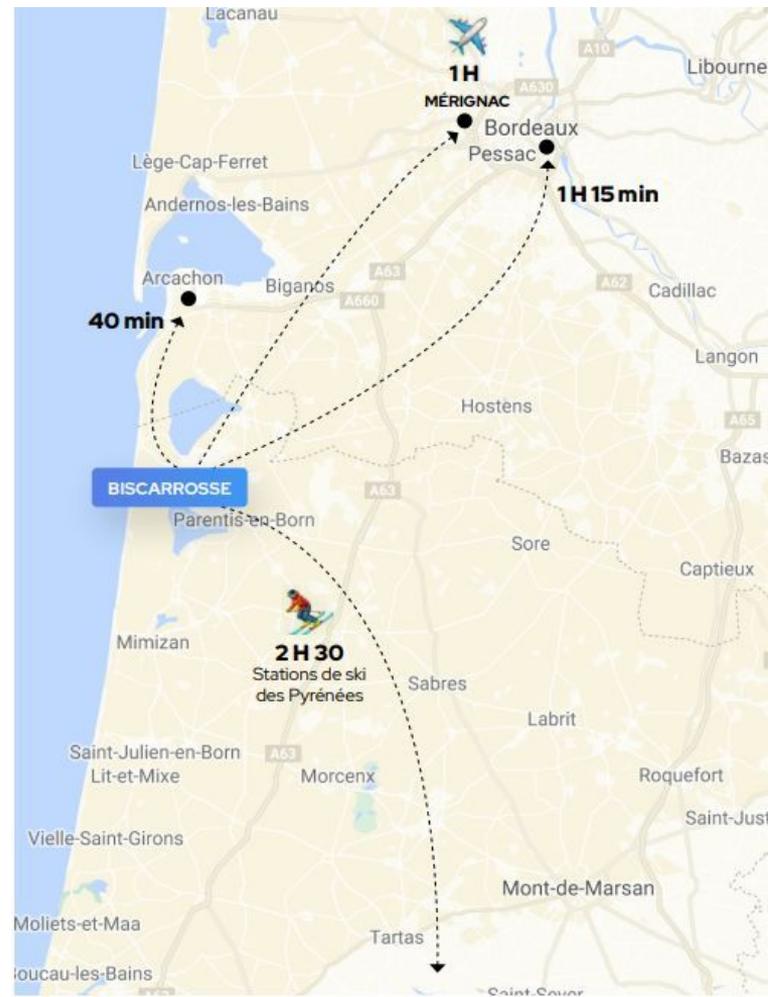


La route départementale D652

Solution de contournement à la D218 en passant par les terres.

Permet de relier Biscarrosse (ville), à Arcachon au nord, et à Hossegor pour son point le plus au Sud.

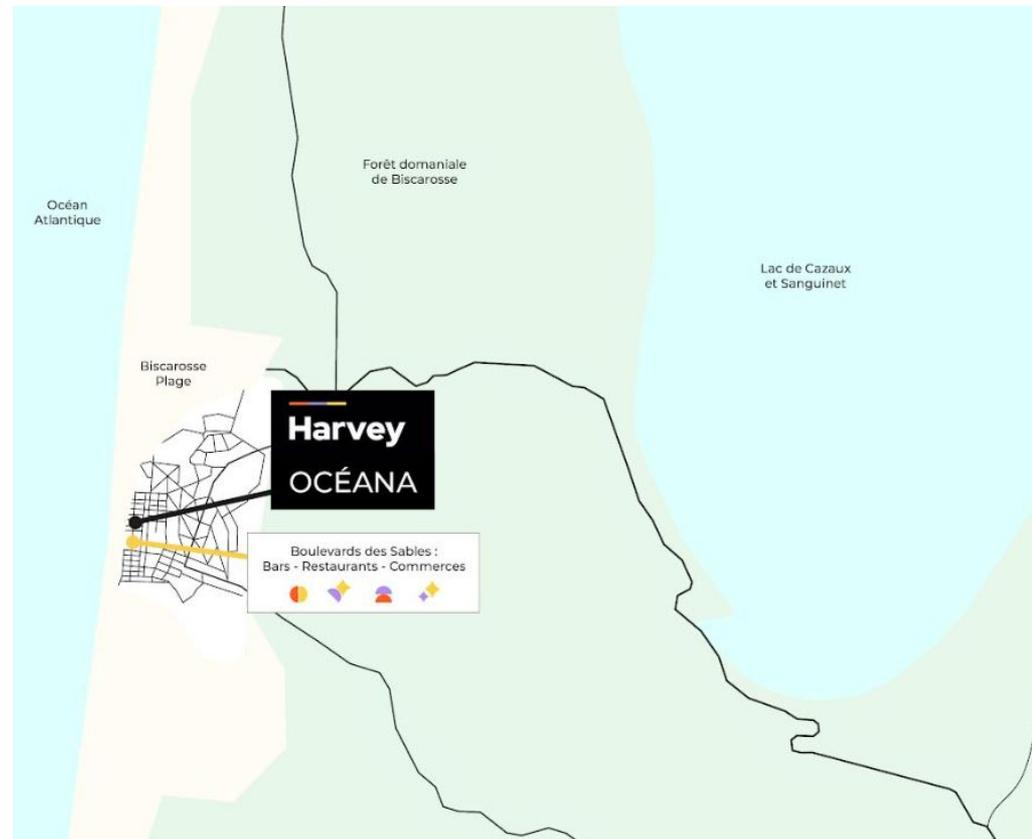
L'emplacement



→ Une résidence à l'emplacement premium

offrant un cadre de vie animée en haute saison

- De nombreux commerces et restaurants
- Un environnement résidentiel composé principalement de **villas, maisons typiques et immeubles de faible hauteur**
- A environ **500 m de la plage**, accessible par une voie piétonne
- A **proximité de la forêt des Landes**





→ Les caractéristiques de la résidence

- 49 appartements du T2 au T4 duplex
- 41 places de parkings extérieures
- Des balcons ou spacieuses terrasses
- Une architecture moderne et locale
- Des logements bien pensés : cuisine fonctionnelle, rangements nombreux, chambres confortable et capacité d'accueil maximisée

Pour optimiser le taux d'occupation :

- Certains T3 peuvent se transformer en 1 T1 + 1 T2
- 2 T4 duplex deviennent 2 T2

Livraison prévisionnelle :
1T 2027



→ Des prix et rentabilités performants

La grille de prix

34 T2

entre 29,1 et 42,3 m²
à partir de 241 180 € HT meublé

13 T3

entre 44,5 et 68,9 m²
à partir de 300 694 € HT meublé

T3

entre 86,9 et 104,3 m²
à partir de 518 312 € HT meublé



4,10 % HT/HT meublé

**Pas d'offre
concurrente dans
le neuf identifiée**

→ Une résidence bien positionnée dans son marché

Une offre adaptée à une forte demande saisonnière

La ville compte 13 hôtels répartis sur 2 sites : Biscarrosse Ville et Biscarrosse Plage. Seules 2 résidences comptant 73 appartements sont identifiées.

“Oceana”, avec 49 appartements, viendra répondre aux nombreuses attentes, surtout en période estivale, où l'offre est saturée.

Un positionnement qualitatif sans comparable

L'offre similaire est limitée, ce qui permet de capter une clientèle désireuse de prestations de qualité supérieure à l'offre économique prédominante.

Un concept permettant une mixité d'usages

La variété des typologies ainsi que le concept développé par Harvey, permettent d'accueillir tous types de clientèles (de la personne seule aux familles et groupes), sur des courts, moyens et longs séjours.

Quelques données de marché*

65,3%

TAUX D'OCCUPATION DES HÔTELS ET RT COMPARABLES

+ 3,2 % entre 2019 et 2023

100 € HT

PRIX MOYENS DES HÔTELS ET RT COMPARABLES

+ 25,7 % entre 2019 et 2023

65,9 € HT

REVENU PAR CHAMBRE DES HÔTELS ET RT COMPARABLES

+ 29,5 % entre 2019 et 2023

→ Un bail commercial sur-mesure

- Un bail triple net de 11 ans et 9 mois renouvelable
- Une rentabilité de 4,1% HT/HT mobilier inclus
- Une revalorisation annuelle des loyers à hauteur de 85% de l'indice IRL
- Des travaux d'entretien, de vétusté et de remise aux normes pris en charge par le preneur
- Un paiement des loyers trimestre échu
- 1 mois de franchise de loyer
- Possibilité d'occupation 3 semaines par an (dont 1 en Haute Saison)

→ Une offre commerciale de lancement

Offre commerciale



Les **pré-loyers offerts**
sur les premières
réservations

Harvey

2017

année
de création
d'Harvey

150

nombre
d'appartements
livrés / an

2020

développement
offre coliving

1 000

lits en gestion, 2 000
en développement

Harvey Exploitation

2021

année
de création
d'Harvey
Exploitation

150

nombre
d'appartements
livrés / an

Harvey a une histoire, de par la personnalité de ses fondateurs et de par son ambition, qui lui apporte un style unique et une approche de l'habitat plus solidaire.

Anciens judokas internationaux et entrepreneurs animés par des valeurs d'excellence, David Inquel, Romaric Gaudemer, Miriam Annoni et David Douillet se sont retrouvés autour d'une volonté commune, celle d'entreprendre ensemble et créer des lieux de vie.

Harvey propose à travers ses résidences de véritables lieux de vie, créateurs d'expériences partagées qui rassemblent résidents et habitants des villes.

Une typologie de lieu qui répond aux besoins des nouveaux modes de vie de la société.

→ Les points clés de la résidence

- Une station balnéaire cotée de la côte landaise
- Un emplacement premium à 400 mètres de la plage
- Une architecture landaise typique
- Une résidence RE 2020 avec des prestations de standing
- Une rentabilité de 4,10% triple net
- La possibilité de profiter de semaines d'occupation





MERCI