

THE SEASON

Elegant Life Experience



**Un nouvel
art de vivre!**

à Anglet - Côte basque (64)

Une résidence
[intergénérationnelle]
dans l'air du temps

Bienvenue chez The Season,

La première résidence
intergénérationnelle à Anglet



Sommaire

P5 Édito

Présentation du projet

P6 Localisation

Zoom sur la région Pays Basque
& la ville d'Anglet + focus sur
les centres d'intérêts

P14 La résidence The season

- Architecture
- Concept
- Espaces communs & services
- Biens à la vente
- Prestations

P42 En quelques chiffres

- Démographie
- Catégories socio-professionnelles
- Typologies de biens

P46 Demande locative, gestion et fiscalité



Lien Social & services à The Season

L'habitat de demain

The Season est un concept portant sur une résidence intergénérationnelle connectée, de 152 logements privés du studio au 3 pièces, avec services de qualité partagés et à la carte, au sein de la résidence.

Nichée à Anglet, au coeur de la Côte Basque, région mondialement connue pour son littoral surf, ses golfs et son patrimoine gastronomique unique, la résidence The Season propose des lieux de vie exceptionnels où confort moderne et esthétique intemporelle se rencontrent harmonieusement. Cette résidence se distingue par la gestion complète et optimisée de ses services de qualité, qui garantissent

une expérience résidentielle novatrice au Pays Basque. Avec un rendement locatif attractif The Season présente une opportunité d'investissement intelligent sur un concept d'avenir, sur l'une des places immobilières les plus prisées de France.



The Season Anglet, au carrefour des dynamiques urbaines

Premier pôle urbain du Pays Basque adossé à l'océan, le BAB (Bayonne - Anglet - Biarritz) est le trio de tête de la Communauté d'Agglomération de la Côte Basque Adour.

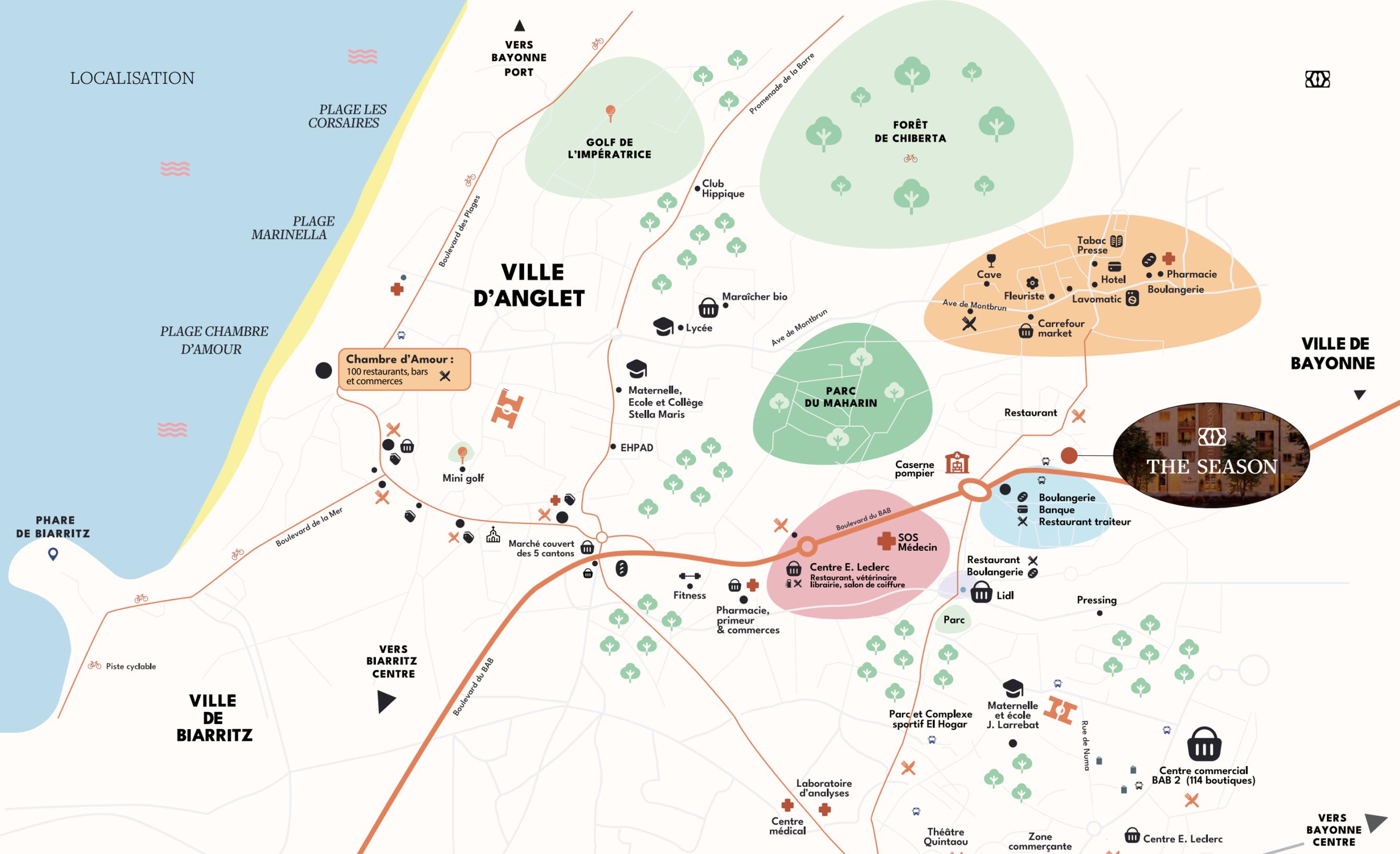
Anglet, en son coeur, présente un cadre de vie exceptionnel. Traversée par un réseau complet de transports en commun, 18km de pistes cyclables, et abritant l'aéroport international de Biarritz-Parme, Anglet jouit d'un dynamisme économique fort à l'année. Egalement surnommée la "ville-jardins", Anglet est un véritable poumon vert (17 grands espaces verts, dont la forêt de Chiberta).

Le sport ici est illimité, qu'il soit sur terre, hockey, vélo ou golf (2 parcours 18 et 9 trous, Chiberta et golf de l'Impératrice) ou en mer (5 km de plages et de spots de surf internationalement connus).

Bayonne et Biarritz sont à moins de 5mn de voiture et permettent d'accéder au 25 différents cycles d'études supérieurs disponibles sur le territoire (Campus Universitaire, Ecoles de commerce, Formations ingénieurs, BTS,...). 4 centres commerciaux (150 commerces), bar, restaurants, marché couvert (Halles des 5 cantons), marché à ciel ouvert (Quintaou), maraîchers bio en pleine agglomération,...autant d'atouts qui rendent "La Petite Californie" si unique.



LOCALISATION



Les Centres d'intérêts à proximité de The Season

- Commerces de proximité
- Restaurants
- Chambre d'Amour (Plages)
- Commerces et halles des 5 Cantons
- Centre commercial (BAB2)
- Théâtres/Spectacles (Salle Quintau)
- Cinéma (Mon Ciné)
- Campus Universitaire
- Ecoles de Commerce

| |  |  |  |
|-------------------------------------|---|---|--|
| Commerces de proximité | 2 min | 3 min | 5 min |
| Restaurants | 1 min | 2 min | 4 min |
| Chambre d'Amour (Plages) | 9 min | 15 min | 30 min |
| Commerces et halles des 5 Cantons | 4 min | 8 min | 15 min |
| Centre commercial (BAB2) | 5 min | 8 min | 20 min |
| Théâtres/Spectacles (Salle Quintau) | 5 min | 19 min | 27 min |
| Cinéma (Mon Ciné) | 7 min | 9 min | 33 min |
| Campus Universitaire | 8 min | 9 min | 28 min |
| Ecoles de Commerce | 4 min | 6 min | 20 min |

-  Commerces Montbrun
-  Parc du Maharin
-  Commerces zone Hausquette
-  Commerces zone Erdian
-  Commerces rue de Hausquette
-  Plages d'Anglet

Un emplacement central et stratégique



Nouvelle vague urbaine pour le BAB, une *opportunité d'investissement clé* !

Le projet d'urbanisation autour du BAB à Anglet vise à transformer ce boulevard routier en un « boulevard urbain » apaisé, avec l'intention de mieux intégrer ce secteur dans le tissu urbain de la ville tout en améliorant la qualité de vie des résidents.

Ce projet implique une réflexion sur la mobilité, l'accessibilité et la mixité fonctionnelle des espaces. Une initiative alignée avec les ambitions de la ville d'Anglet de promouvoir un développement durable et inclusif, en réponse à une forte pression foncière et à une croissance démographique dans la région du BAB, qui comprend Bayonne, Anglet et Biarritz.



Transformation du boulevard en boulevard urbain :

Réduction de la domination de la voiture sur cet axe et intégration de modes de transport plus durables.



Amélioration des Infrastructures pour piétons et cyclistes :

Des aménagements sont prévus pour sécuriser et encourager les déplacements à pied et à vélo, avec l'installation de pistes cyclables et de trottoirs plus larges.



Renaturation et espaces verts :

Création d'îlots de fraîcheur pour améliorer l'absorption des eaux pluviales et augmenter les espaces verts, contribuant ainsi à un environnement urbain plus agréable et durable



Optimisation des Transports Publics :

Amélioration des points de connexion entre les différents modes de transports de la ville, rajout de voies dédiées aux bus et Tram'bus pour une meilleure mobilité et accessibilité.



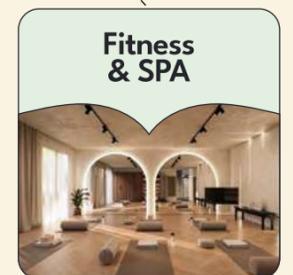
Une nouvelle expérience du logement à Anglet...

Une véritable innovation sociétale

Le concept de résidence intergénérationnelle auquel The Season appartient, est une réponse intelligente aux besoins accrus d'un habitat modulable, esthétique et optimisé, où les services partagés au sein de la résidence recréent du lien entre les générations et améliore la qualité de vie au quotidien des résidents.

Étudiants, jeunes actifs & jeunes seniors

Étudiants, jeunes actifs, jeunes seniors : 3 générations qui composent la communauté des résidents The Season, animées à l'année par «L'Expérience Manager» de la résidence. Un responsable de la vie résidentielle qui anime, facilite, répond, résoud, lie, coordonne..., en somme gère le bâtiment et ses résidents en créant une vie au fil des saisons.



Les espaces communs de la résidence

Les espaces communs de The Season



Des espaces communs *au style vibrant* et contemporain !

Le mot du designer

Le projet The Season relève un défi majeur de l'architecture d'intérieur moderne : créer un environnement de vie répondant aux attentes des trois populations, les seniors actifs, les jeunes professionnels et les étudiants. Cette double exigence nécessite une conception qui optimise l'espace pour favoriser la convivialité et l'intimité, dans une approche esthétique et fonctionnelle pour tous les usagers de The Season.

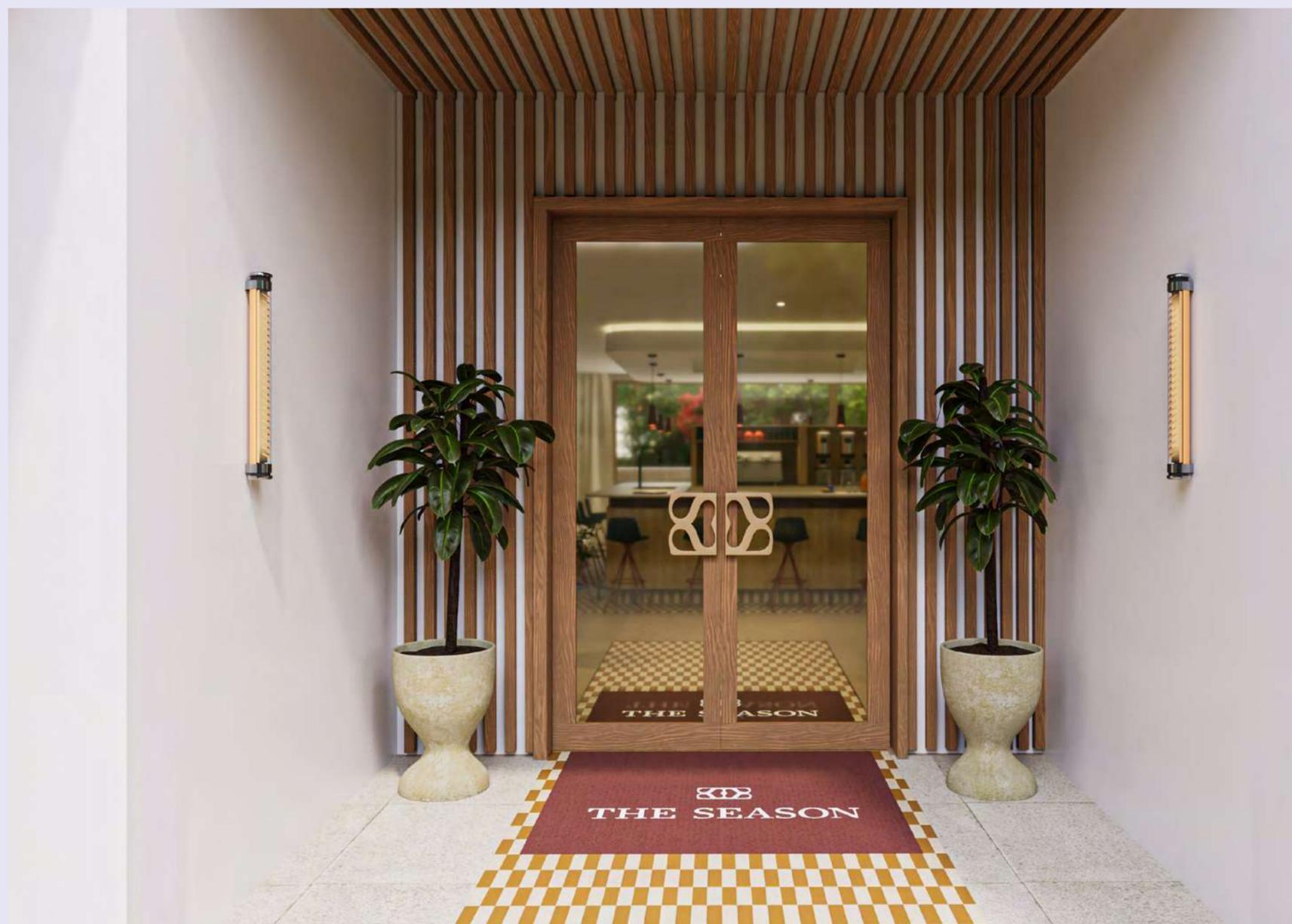
mind Think
Space
Design



Le Hall

C'est votre *entrée* !

Le hall d'entrée de The Season accueille résidents et visiteurs dans une atmosphère de raffinement et d'élégance. Conçu avec une attention méticuleuse aux détails, cet espace mélange harmonieusement matériaux naturels et design contemporain, créant un environnement accueillant et chaleureux. Doté de touches de bois, de verdure et d'une luminosité soigneusement étudiée, ce hall d'entrée est le prélude parfait à l'expérience exceptionnelle que propose le projet The Season.

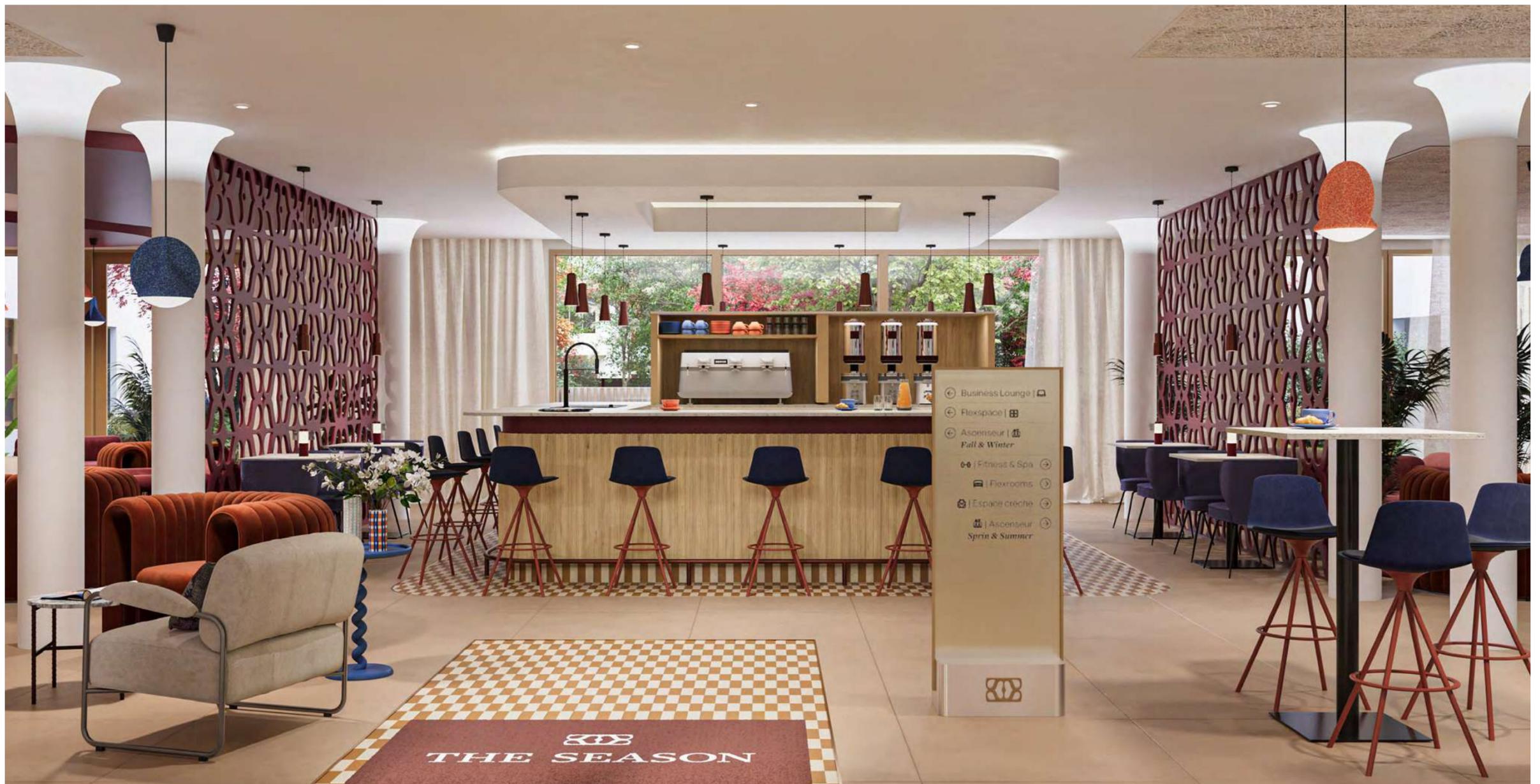


Social Hub

Un lieu de connexion avec *la communauté*.

C'est la première rencontre avec The Season. Conçu pour être à la fois pratique et sécurisé, cet espace est un appel à l'interaction.

Le Social Hub abrite le coeur de la résidence, la conciergerie, un coin barista, mais aussi le corner food en libre service (vitrines connectées offrant une possibilité de restauration à toute heure), un espace administratif, des fauteuils confortables et une décoration accueillante. Cet espace assure une sécurité renforcée, incluant des caméras et des portes sécurisées.





Business Lounge

Destiné au travail et à *la collaboration*.

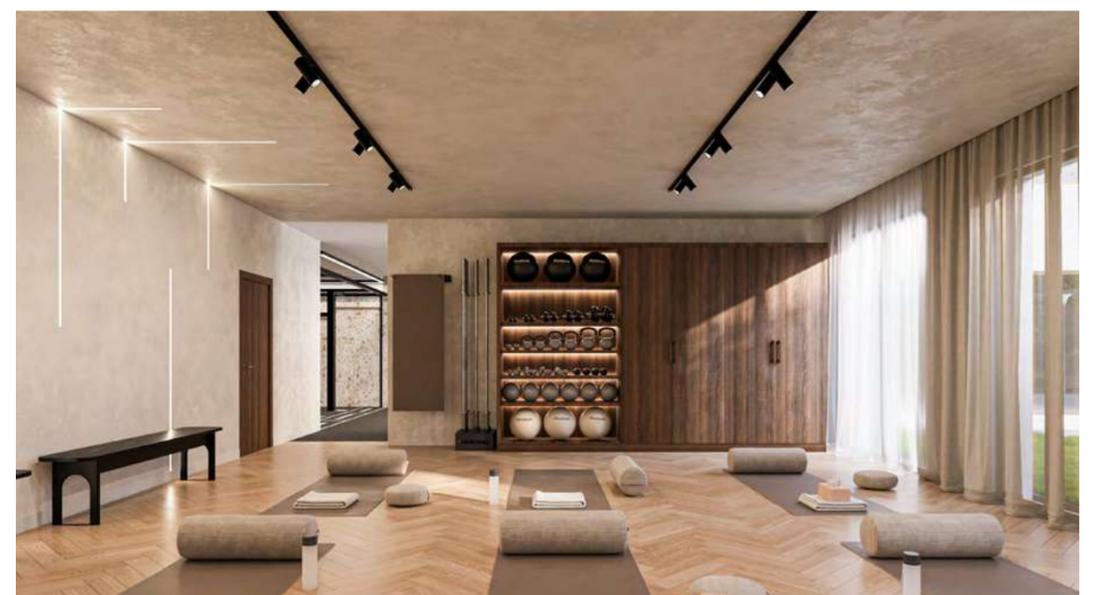
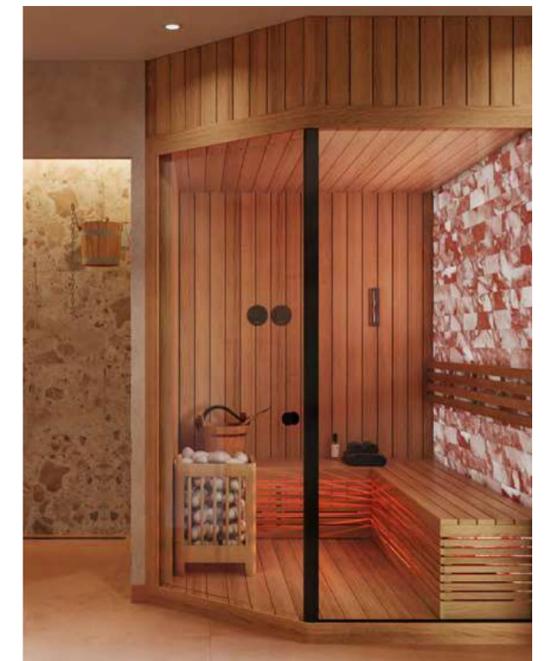
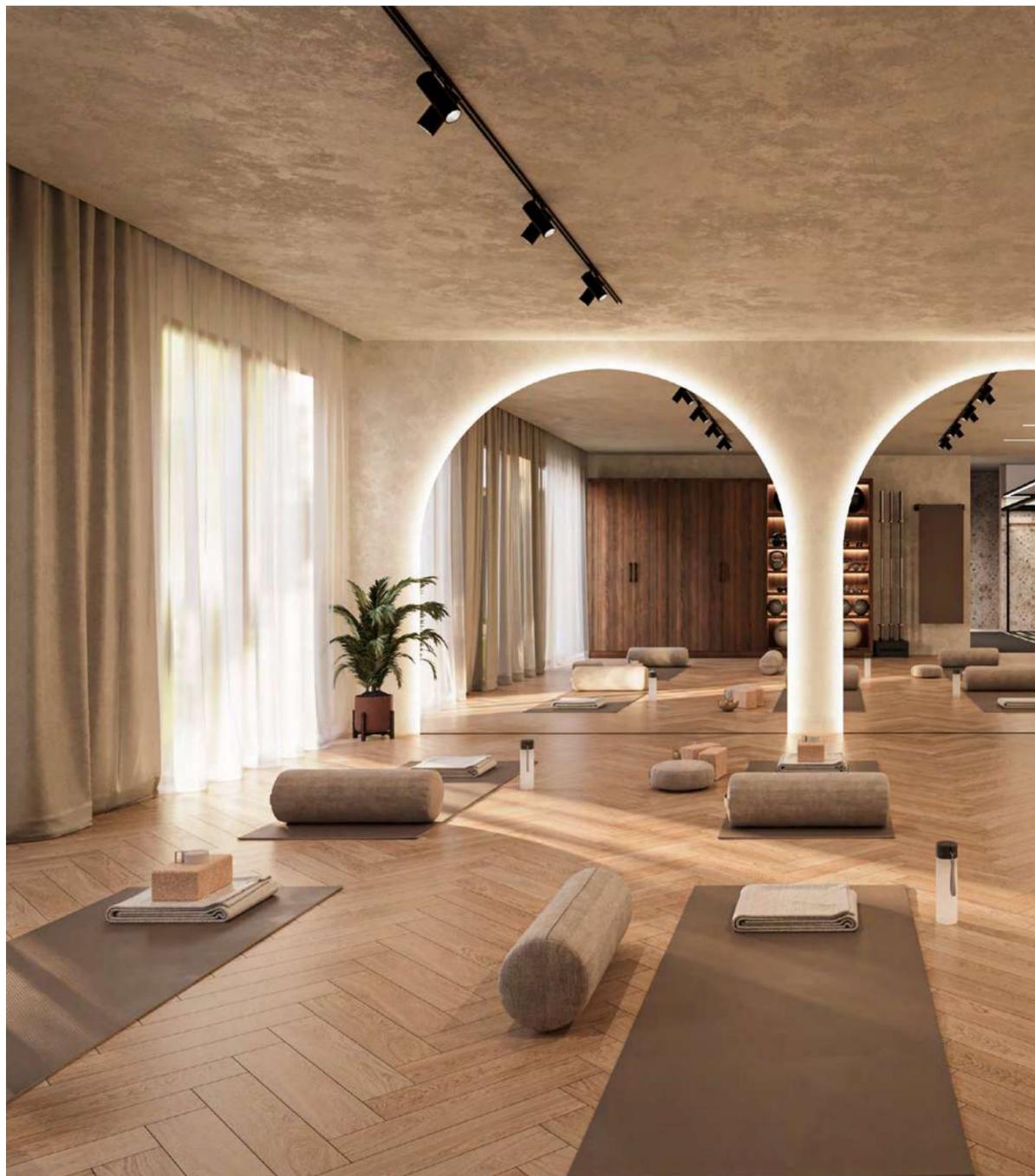
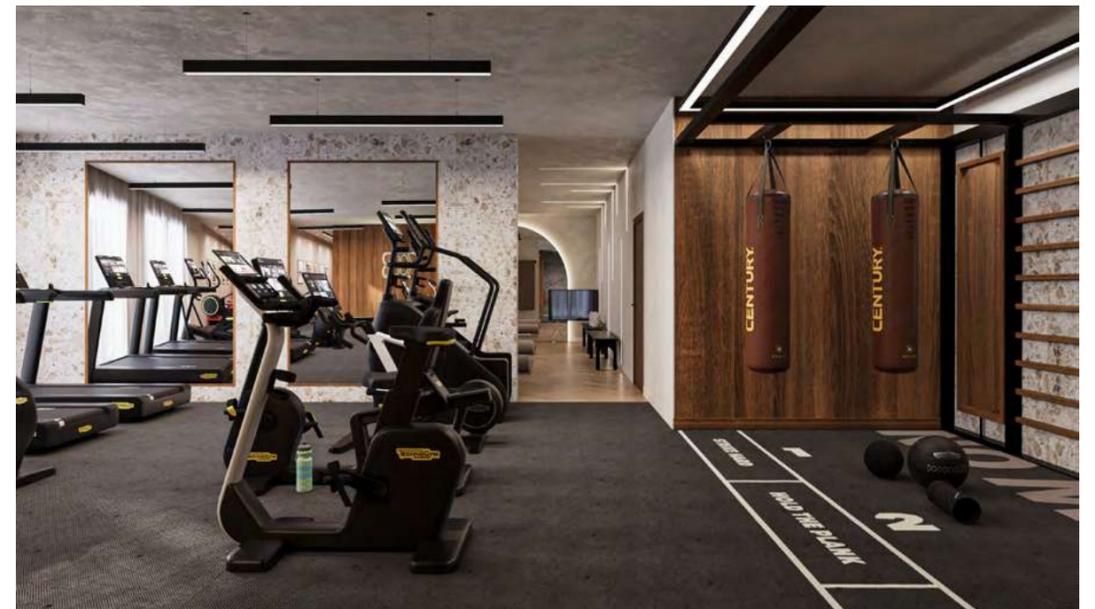
Cet espace de travail privatif de plus de 120 m² est un lieu tranquille dédié à la productivité avec différents types d'aménagements. Il offre un mobilier confortable, ergonomique, un bon éclairage et une acoustique soignée garantissant un environnement de travail optimal. C'est un espace où chacun peut venir télétravailler, réviser ses cours, réaliser son exposé, lire ou tout simplement échanger.



Fitness & Bien-être

Un environnement qui *respire l'énergie...*

Équipements sportifs de pointe, cours collectifs ou privés, SPA... Tout est mis à la disposition des usagers pour se défouler, se détendre, méditer, ou simplement respirer. Ce lieu offre aussi des vestiaires, des sanitaires et une zone de stockage.



Corner food & libre service

Conçu pour *enrichir chaque moment* de votre quotidien.

Un espace de restauration géré par un restaurateur local, offrant une cuisine fraîche et savoureuse dans un cadre convivial. À côté, un espace de libre-service est équipé de distributeurs automatiques, d'un évier, de vaisselle et de micro-ondes, mettant à disposition tout le nécessaire pour que les résidents puissent profiter de repas pratiques à toute heure.»





Cuisine événementielle

Un lieu de rencontre autour
des saveurs

Cette cuisine moderne et spacieuse est équipée de tout le nécessaire pour cuisiner dans les meilleures conditions, incluant de vastes plans de travail, des appareils électroménagers de haute qualité permettant aux résidents de cuisiner seuls ou en groupe. Privatisable par les résidents The Season pour leur déjeuner, dîner de famille (jusqu'à 12 personnes) ou soirée sportive entre amis (atelier équipé d'un grand écran plat), la cuisine sera également le théâtre de tous les events food organisés par la conciergerie.





Flexspace

Modulable et adaptée
à *tout type d'activité.*

La salle polyvalente peut accueillir de 2 à 10 personnes pour des événements privés ou communautaires, sur réservation. Ces espaces sont des caméléons, changeant selon les besoins : une réunion de travail entre étudiants, une séance de kiné, une conférence ou encore un événement privé familial, cette salle est à la disponibilité de tous les usagers. Elle est équipée de matériel audiovisuel, et d'un éclairage ajustable, offrant une décoration neutre et une flexibilité maximale pour répondre aux besoins de tous les utilisateurs.

Flexroom

Chambres polyvalentes
et *modulables.*

Ces chambres sont, entre autres, disponibles pour les résidents qui souhaitent accueillir des amis ou des membres de la famille. D'une superficie de 18 à 22 m², ces pièces peuvent être réservées à l'avance pour de courtes périodes; elles offrent un espace privé et confortable pour les visiteurs. Elles constituent une solution idéale pour prolonger l'hospitalité sans compromettre le confort des résidents ni l'intimité des invités. Une location ponctuelle à une clientèle extérieure selon les disponibilités et la demande, n'est pas exclue.



Espaces extérieurs

Extensions vivantes
de la résidence

Conçus pour se fondre dans le paysage et inviter au partage et à la détente collective : Parcours santé, bancs, tables, jardins, bouloldrôme et éclairage nocturne. Ces espaces, conçus pour des nuisances sonores et lumineuses minimisées, offrent un espace sécurisé et diversifié pour le divertissement et la relaxation. Un vrai souffle de vie au quotidien !



Lui,

C'est l'expérience manager de la résidence.



L'expérience manager supervise l'ensemble des opérations quotidiennes de la résidence. Cela inclut la gestion de l'entretien des bâtiments, la sécurité des locaux, le bon fonctionnement des services offerts aux résidents, et le respect des normes de qualité et de sécurité. Il s'assure que la résidence fonctionne de manière fluide et efficace, avec une attention constante portée au bien-être des résidents.

Il est souvent le point de contact principal pour les résidents en ce qui concerne les réclamations ou les demandes spéciales. Il doit garantir une expérience résidentielle de haute qualité, répondre aux besoins des résidents, et maintenir une bonne communication entre le personnel et les résidents pour assurer leur satisfaction.

Il gère le budget de la résidence, incluant les coûts opérationnels, les investissements pour les améliorations et la maintenance, ainsi que la gestion des revenus provenant des loyers et des services supplémentaires. L'expérience manager doit veiller l'optimisation des ressources financières pour assurer la rentabilité de la résidence tout en maintenant un haut niveau de service.

L'expérience manager joue un rôle clé dans le marketing de la résidence. Il peut initier des campagnes de promotion, organiser des événements pour

les résidents et la communauté locale, et développer des partenariats avec d'autres entreprises pour améliorer l'offre de services. Ces activités aident à positionner la résidence de manière attractive sur le marché local et à attirer de nouveaux résidents.

En somme, c'est un pilier central qui assure la liaison entre les résidents, le personnel, et la gestion corporative, garantissant que la résidence fonctionne non seulement comme un lieu de vie mais aussi comme une entreprise prospère.



Services à la carte

et autres commodités à la disposition de tous



Conciergerie

Dès votre entrée, notre expérience manager vous accueille avec une multitude de services personnalisés. Le Manager Général est là pour faciliter votre quotidien et anticiper vos besoins. Nous vous parlons plus en détail de lui page suivante.



Corner food

Présent au comptoir du Social Lounge et ouvert aux résidents The Season mais aussi à une clientèle extérieure, le partenaire restauration de The Season proposera une cuisine minute fusion, healthy et de saison.



Évènements

Soirée pizza, cours de cuisine, match... Ici, la vie est rythmée par une série d'évènements conçus pour enrichir votre quotidien et renforcer les liens communautaires



Cours de sport

Intégrez le bien-être dans votre routine quotidienne avec nos cours de fitness, séances de yoga et services de spa. Chaque service est conçu pour promouvoir un mode de vie sain et actif



Parking Voiture

Conscients de l'importance de la facilité d'accès et de la sécurité pour les véhicules de nos résidents, The Season propose un parking sécurisé.



Espace Vélo

Pour encourager un mode de vie sain et écologique, The Season a mis en place un espace vélo couvert.



Kit Linge

Pour un confort optimal, The Season propose un service de kit linge, comprenant la fourniture et le changement régulier de draps, serviettes et autres textiles de maison.



Entretien & Nettoyage

The Season prend en charge l'entretien régulier des espaces communs et propose également des services de nettoyage privé sur demande.



Laverie

Une laverie automatisée est à la disposition des résidents, équipée de machines à laver et de sèche-linge de haute qualité. Accessible 24/7 avec paiement sans contact

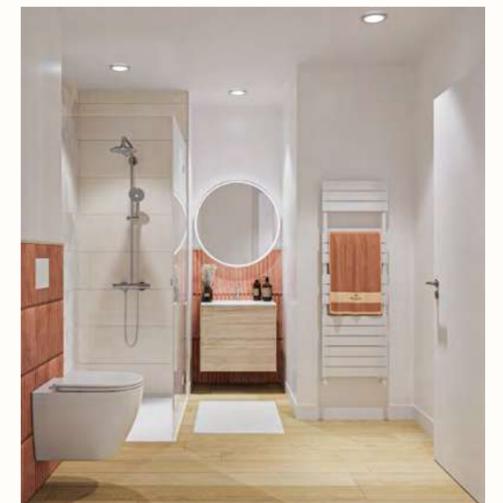
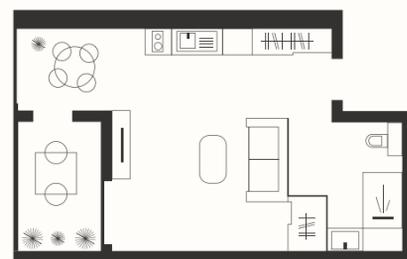
Studio “compact”



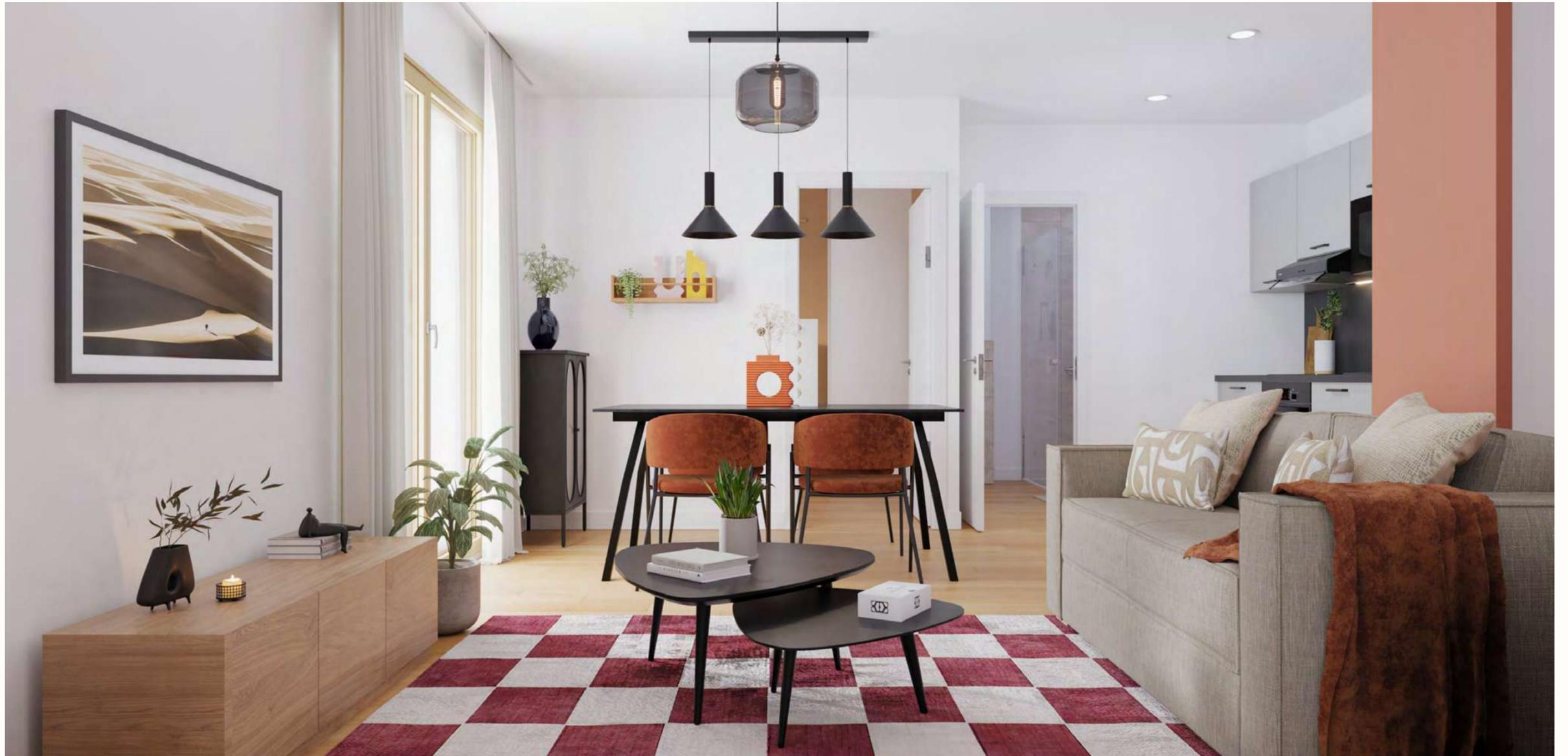
Des logements flexibles et adaptatifs

Petit mais incroyablement efficace, idéal pour les étudiants, les jeunes professionnels, les nomades ou séniors en quête d'un espace simplifié et intelligent pour vivre et travailler.

Typologie : Studio
Superficie : Entre 18m² et 30m²



T2 “Spacieux”

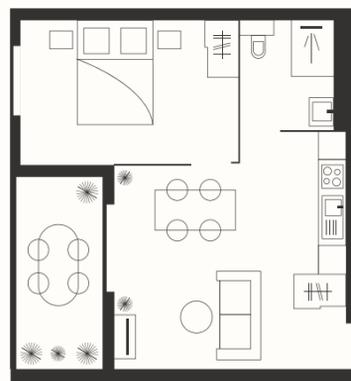


Avoir le choix
c'est Capital !

Une version plus spacieuse pour jeunes couples ou célibataires en recherche de plus d'espace tout en conservant un intérieur fonctionnel et optimisé.

Typologie :
Appartement T2

Superficie :
Entre 35m² et 55m²



T3 “Confort”



Des espaces conçus pour *le bien être*

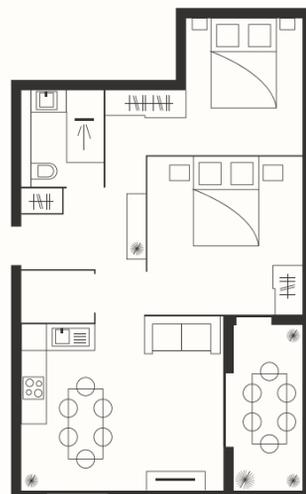
Ce format est idéal pour des séniors en quête d'espace et de confort. Le logement premium est optimisé pour recevoir des petits enfants, de la famille ou de la simple compagnie...

Typologie :

Appartement T3

Superficie :

Entre 55m² et 65m²



Des matériaux hauts de gamme

✦ Sols

- Vinyle "QUICKSTEP LVT BLOOM"



✦ Cuisines

- Cuisines aménagées et équipées



✦ Salles de bains

- Carrelage IMOLA AZUMA 60x60 cm
- Carrelage MARAZZI CROGIOLO 20x20 cm
- WC suspendus
- Meubles vasque et miroirs lumineux
- Sèche-serviettes



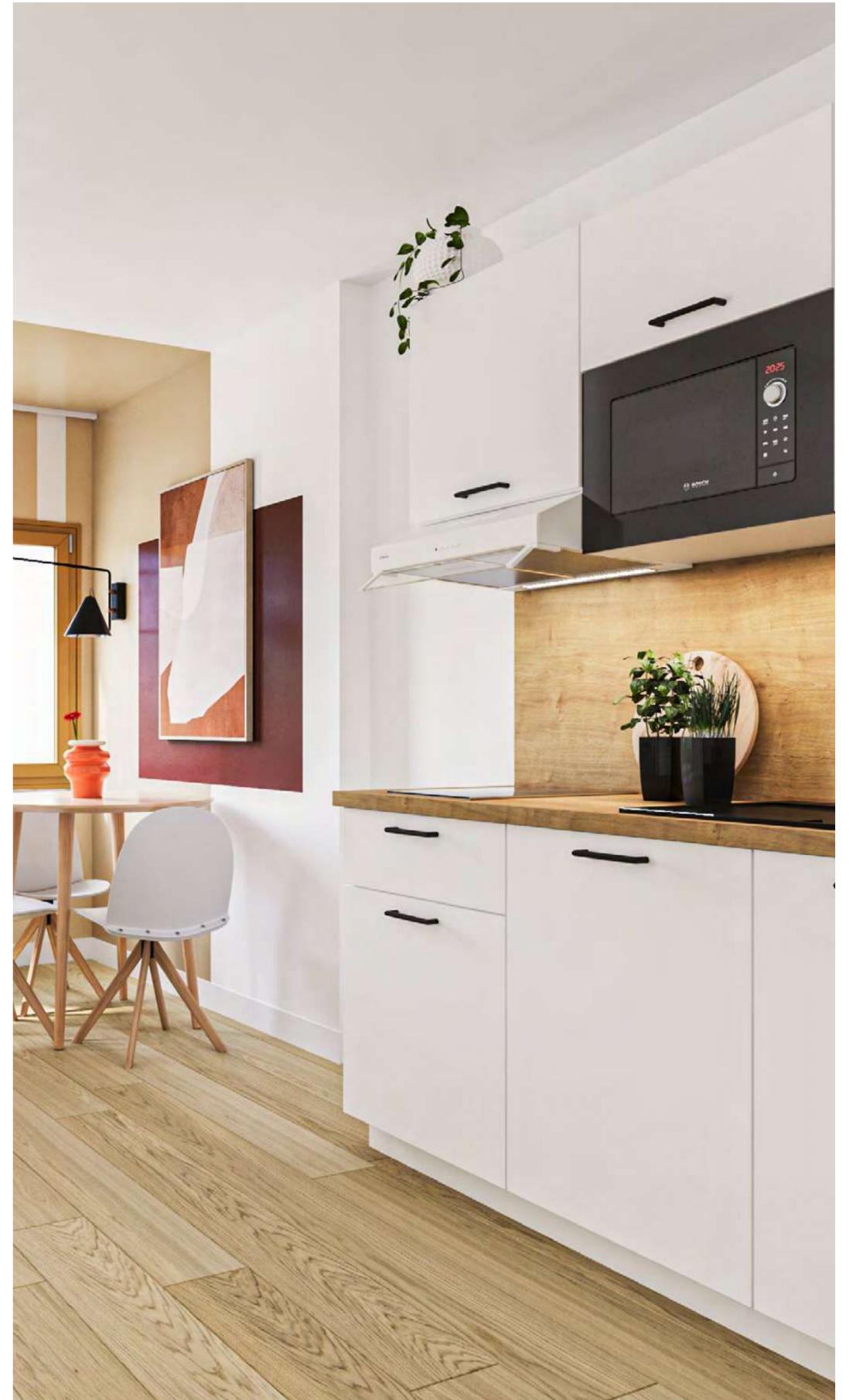
✦ Climatisation réversible

- Chauffage et refroidissement centralisé par gainable, incluant des unités extérieures en toiture.



✦ Extérieurs

- Terrasses sur plots en dalle céramique 60x60cm Imola - Azuma assorties aux espaces intérieurs.



Le Pays Basque en quelques chiffres



318 709 habitants

(Population au 1^{er} Janvier 2023)

- ✦ 2^{ème} bassin de population de la Nouvelle-Aquitaine
- ✦ 5^{ème} communauté d'agglomération la plus peuplée de France
- ✦ +1.7% de croissance démographique en 2023
- ✦ 6% de taux de chômage (vs 7% en national)
- ✦ 3000 nouveaux arrivants chaque année



(source : INSEE, CAPB, ENBATA)



Typologies de résidences



58%

Maisons



42%

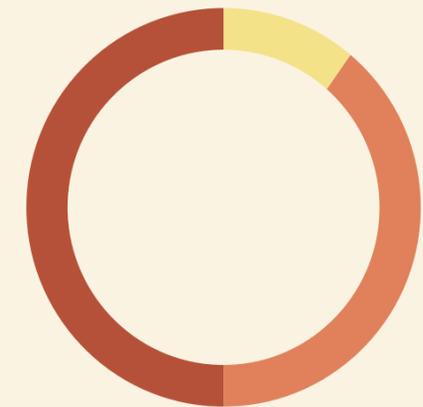
Appartements

46.5%

Couples sans enfant

16.8%

Familles monoparentales



36.7%

Couples avec enfants

32.3%

Retraités

15.7%

Employés

13.9%

Professions intermédiaires

10.2%

Ouvriers

7.6%

Cadres

5.2%

Artisans et chefs d'entreprises

13.7%

Autres

Les séniors et les étudiants au Pays Basque

14,6%
15 à 29 ans

18%
30 à 44ans

20,5%
45 à 59 ans

19,6%
60 à 74 ans

12,4%
75 et plus



101 987 séniors
+ de 60 ans

soit 32%
de la population

LE Pays Basque compte aujourd'hui plus de 7500 étudiants actuellement répartis entre les formations courtes (CPGE, BTS, DUT), l'Université et les écoles supérieures (école d'ingénieur, école de commerce,...). 14 Formations BTS La Communauté Pays Basque a pour ambition de créer un véritable territoire universitaire, où l'offre de formation, la recherche mais aussi les modes de vie et les déplacements répondent au mieux aux aspirations des étudiants. Son objectif : construire un campus Pays Basque multi-sites pouvant accueillir 10 000 étudiants d'ici fin 2025 et se positionner comme le second pôle de formation de Nouvelle-Aquitaine.



« accueillir 10000 étudiants d'ici fin 2025 »
avec *la communauté.*

14
Formations BTS

3
Universités

2
Ecoles
d'ingénieurs

1
Formation
audiovisuelle

3
Formation
santé et social

2
Ecoles de
commerce

Investir en LMNP,

un placement solide et rendement *attractif clé en main*

Fiscalité avantageuse et complément de revenus

Investir au sein du projet The Season, c'est profiter du statut LMNP (loueur en meublé non professionnel), qui présente de nombreux avantages. L'investisseur ne s'occupe ni de la location, ni de l'entretien. Il signe un bail avec la so-

ciété exploitante, qui lui verse un loyer en retour. Amortissement de l'investissement, défiscalisation des revenus locatifs, récupération de TVA,...sont autant d'avantages clés. Votre acquisition immobilière est financée en partie par vos revenus locatifs mensuels et vos avantages fiscaux.



Les 5 avantages clés :

- ✦ **Récupération de la TVA**

Si vous achetez dans une résidence de services (résidence étudiante, résidence senior, résidence de tourisme, ou intergénérationnelle.), vous achetez votre bien immobilier HT, le promoteur faisant l'avance de cette TVA pour vous (20% du prix du bien).
- ✦ **Amortissement comptable**

Avec le statut LMNP, vous pouvez amortir le bien immobilier ainsi que les meubles (valeur hors foncier). Cela permet de réduire le montant des revenus imposables et donc de payer moins d'impôts. En général, l'amortissement se fait sur une période de 20 à 30 ans pour le bien et 5 à 10 ans pour les meubles.
- ✦ **Revenus locatifs non imposés (ou peu)**

Grâce à l'amortissement et à d'autres charges déductibles (intérêts d'emprunt, frais de gestion, assurance, etc.), vos revenus locatifs peuvent être très peu imposés, voire non imposés, pendant plusieurs années.

- ✦ **Patrimoine neuf attractif**

Acheter un patrimoine neuf permet de bénéficier de garanties constructeurs (garantie décennale, par exemple) et d'autre attractivité plus forte pour les locataires, surtout dans les résidences services. Les biens neufs nécessitent aussi moins d'entretien.
- ✦ **Gestion locative simplifiée**

Dans une résidence de services, la gestion locative est assurée par un gestionnaire professionnel. Cela permet d'avoir une gestion fluide, sans contrainte pour le propriétaire. Revenus locatifs garantis 12 mois par an grâce au bail commercial.

Le gestionnaire The Season,

pluralité d'expertises et *solidité financière*

Le promoteur du projet MJ Développement, s'associe au gestionnaire d'envergure nationale ELYADE, pour la gestion et l'animation de la résidence. Un parti

pris gage de convictions et d'engagements sur le long terme pour l'entretien et la pérennité de votre patrimoine immobilier.



La culture de la satisfaction client

- ✦ 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.

L'accompagnement clé-en-main

- ✦ 17 ans d'expertise en immobilier neuf et gestion locative, plus de 1950 biens vendus.
- ✦ Une filiale dédiée à la gestion locative, un taux de remplissage annuel de 72% et des rendements jusqu'à 5.7%.
- ✦ Un groupe international solide de 84 salariés et un CA de + de 43M€.
- ✦ Un taux de remplissage efficient grâce une stratégie multi-canal et un yield management aiguisé.
- ✦ Un promoteur localement implanté pour une proximité immédiate et un suivi rigoureux de l'exploitation.







**La communauté
fait la force...**

Rejoignez *The Season* !





THE SEASON

Elegant Life Experience

Un projet



DÉVELOPPEMENT
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

52 Avenue du 8 mai 1945, ON SPOT
64100 Bayonne
+33(0)5 59 03 13 00
info@mj-developpement.com
www.mj-developpement.com

Direction artistique : VICKIES / Perspectives 3D : MIND
Images : Adobe Stock - Octobre 2024 - Documents et illustrations non contractuels.
Tous les droits de reproductions interdits. ©ADN FAMILY