

# Bayonne

## BAYONNE

8 rue des Basques  
64100 Bayonne



CONSULTIS PATRIMOINE



27 avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 43 43 60 66

E-mail : [franck.bleines@consultis-patrimoine.com](mailto:franck.bleines@consultis-patrimoine.com)

**MALRAUX**

# Conditions du programme

- ❖ Dispositif Malraux
- ❖ Loi V.I.R
- ❖ Actable dès 2011
- ❖ Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> semestre 2013
- ❖ Réduction d'impôts immédiate sur les revenus 2011

## PACK SERENIUM

- ❖ Garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)  
Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 2<sup>ème</sup> sous-titre & paragraphe C
- ❖ Garantie de respect du planning d'exécution des travaux  
*Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 4<sup>ème</sup> sous-titre*
- ❖ Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs  
Cf. Compromis Titre I – Prix
- ❖ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats  
Cf. Lettre de mission juridique et fiscale



# La ville de Bayonne

## Bayonne, capitale historique du Pays Basque

- ❖ Sous-préfecture du département des Pyrénées-Atlantiques, en région Aquitaine
- ❖ Agglomération de 230.000 habitants
- ❖ Situation géographique exceptionnelle : proximité de la frontière d'Espagne, situé à 165 km de Bordeaux et 236 km de Toulouse.
- ❖ Ville caractérisée par une importante population étudiante
- ❖ Urbanisme caractérisé par de nombreux vestiges de l'époque : fortification, cathédrale, cloîtres, caves, ...
- ❖ Création de la ligne TGV Atlantique, reliant Paris à Madrid : positionnera Bayonne à 1h de Bilbao, 2h40 de Madrid et 3h de Paris
- ❖ Ville à caractère étudiant très prononcé (université et grandes écoles)
- ❖ Ville à fortes traditions culturelles avec ses corridas (les plus anciennes de France), la pelote basque et d'autres festivités traditionnelles



# Les forces économiques de Bayonne

## Capitale économique du Nord des Pyrénées

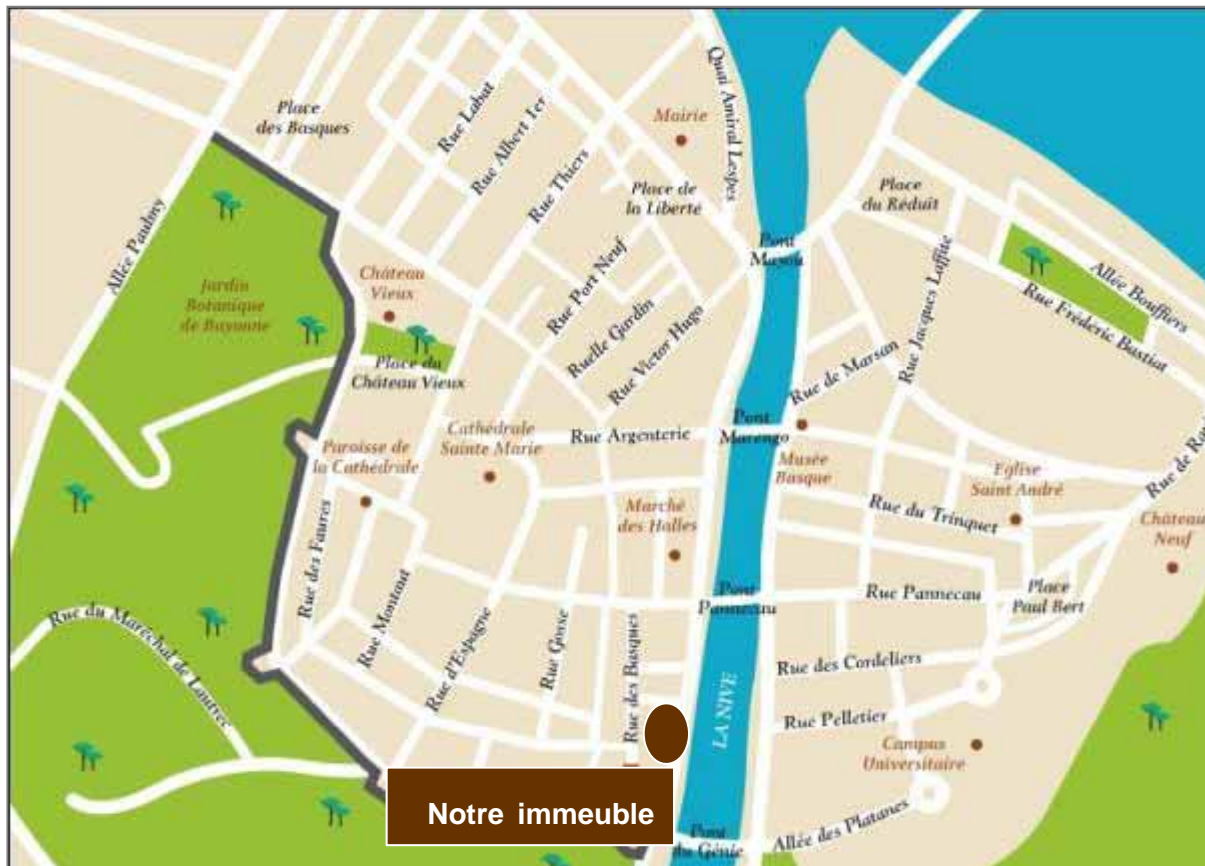
- ❖ Capitale économique et commerciale des trois provinces Basques du Nord des Pyrénées
- ❖ Siège de la chambre de Commerce et d'Industries
- ❖ Troisième bassin d'emploi Aquitain avec son port fluvial tourné vers les échanges vers l'Espagne, le Portugal et l'Afrique Nord
- ❖ Siège de grandes enseignes internationales dans les secteurs de l'automobile, les sports de glisse et l'électricité : Ford, General Motors, Acierie Atlantique SA, Quicksilver...
- ❖ Zone d'activités commerciales des plus importantes : 24.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, regroupant ainsi près de 5.000 entreprises
- ❖ Plus de 30.000 emplois au cœur des échanges avec l'Espagne
- ❖ Activité touristique de poids dans l'économie : plus de 3 millions de touristes / an

## Projet urbain européen

- ❖ Investissement dans le programme Urbanact, partie intégrante de l'Eurocité basque Bayonne-San Sebastian



## La situation de l'immeuble



Quai Galuperie



Hôtel de ville

### LES INFRASTRUCTURES:

- Gare TGV en centre-ville assurant une liaison directe et quotidienne avec Paris
- Aéroport international de Biarritz : liaisons aériennes quotidiennes directes vers Paris, Lyon, Londres
- Réseau autoroutier A 63 / A 64

## Les abords de l'immeuble



Centre-ville piéton du Grand Bayonne

## Les abords de l'immeuble



Cathédrale Sainte-Marie



Les Halles de Bayonne

# L'immeuble



Façade avant de l'immeuble, sur le quai de l'Amiral Jauréguiberry



Façade arrière, sur la rue des Basques

# L'immeuble



L'immeuble côté Rue des Basques

## Les parties communes



Bel escalier droit à quart tournant, entièrement éclairé par la verrière sommitale de la cage d'escalier

## Les parties privées



Cheminées du XIX<sup>ème</sup> siècle en marbre et planchers en bois massif à lames larges

## Les atouts du programme

- ❖ Ensemble architectural des XVIII<sup>ème</sup> & XIX<sup>ème</sup> siècles, dont les façades s'ouvrent sur les quais de la Nive ainsi que sur la Rue des Basques
- ❖ Situation privilégiée dans le Secteur Sauvegardé et quartier prisé du Grand Bayonne, au coeur des rues piétonnes & commerçantes de la ville
- ❖ A toute proximité des Halles, de la Cathédrale Sainte-Marie ainsi que des établissements Notre Dame et Le Guichot ainsi que du Jardin botanique
- ❖ Double exposition de l'immeuble : Est sur le Quai de l'Amiral Jauréguiberry et Ouest sur la rue des Basques
- ❖ Vue imprenable sur les quais de la Nive
- ❖ Subventions ANAH
- ❖ Prix total à partir de 117.000 €
- ❖ Ratio Travaux de 67%, soit 25% de réduction d'impôts
- ❖ Réduction d'impôts Malraux à partir de 8.610 €, dès 2011

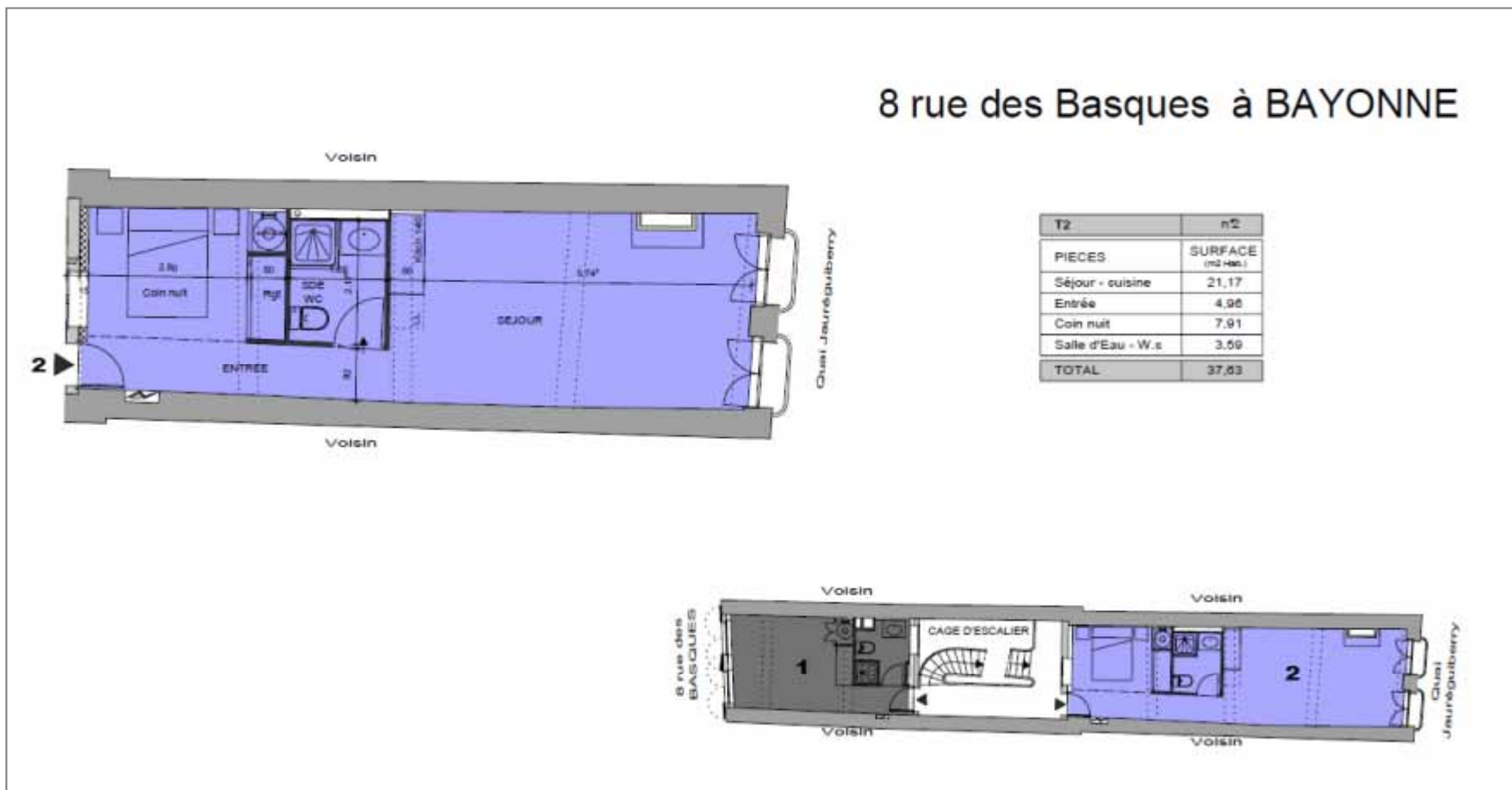


# Le projet d'aménagement intérieur

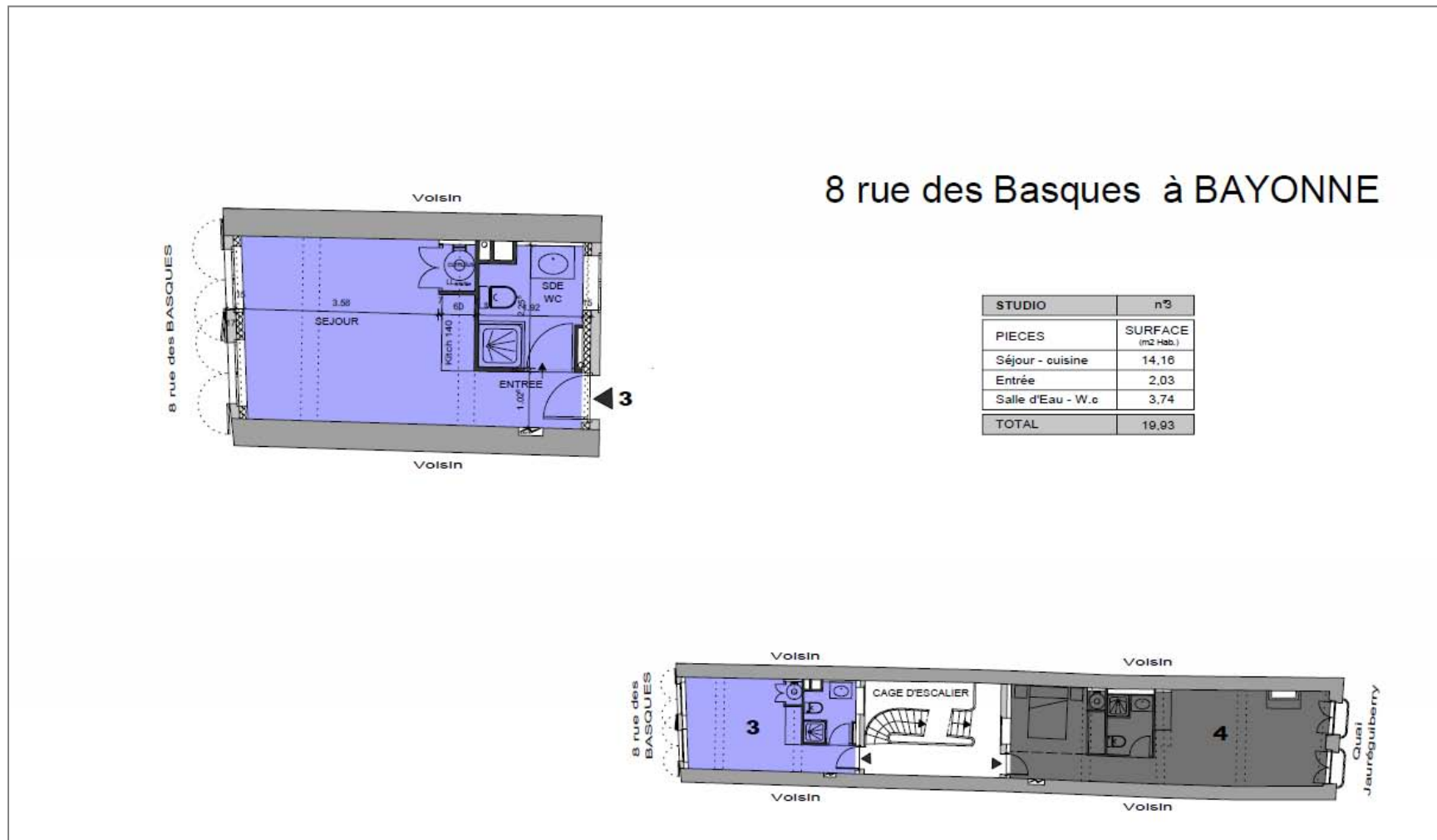
## 8 rue des Basques à BAYONNE

STUDIO	n°
PIECES	SURFACE (m² Hab.)
Séjour - cuisine	13,86
Entrée	1,97
Salle d'Eau - W.c	3,94
<b>TOTAL</b>	<b>19,77</b>

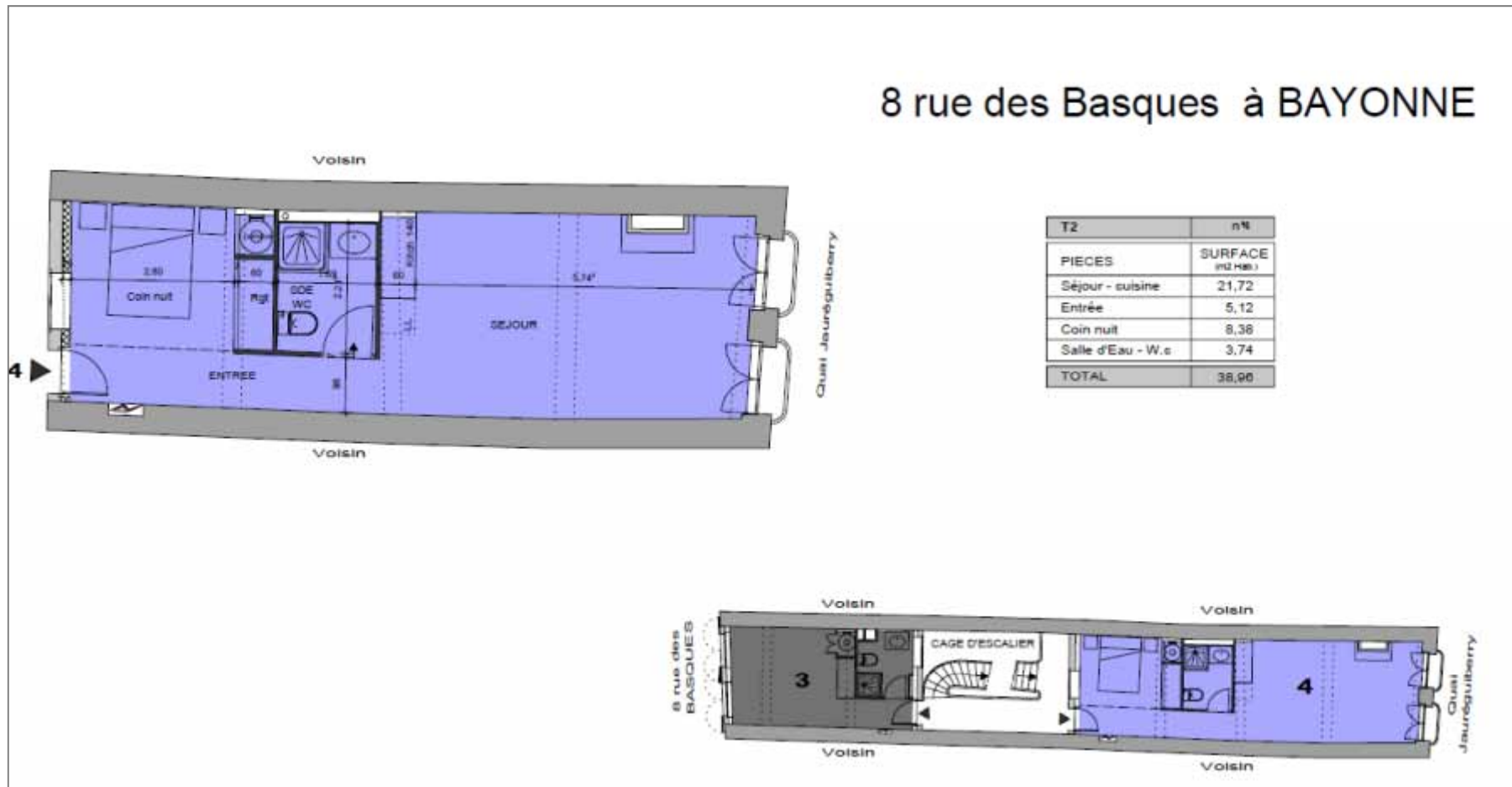
# Le projet d'aménagement intérieur



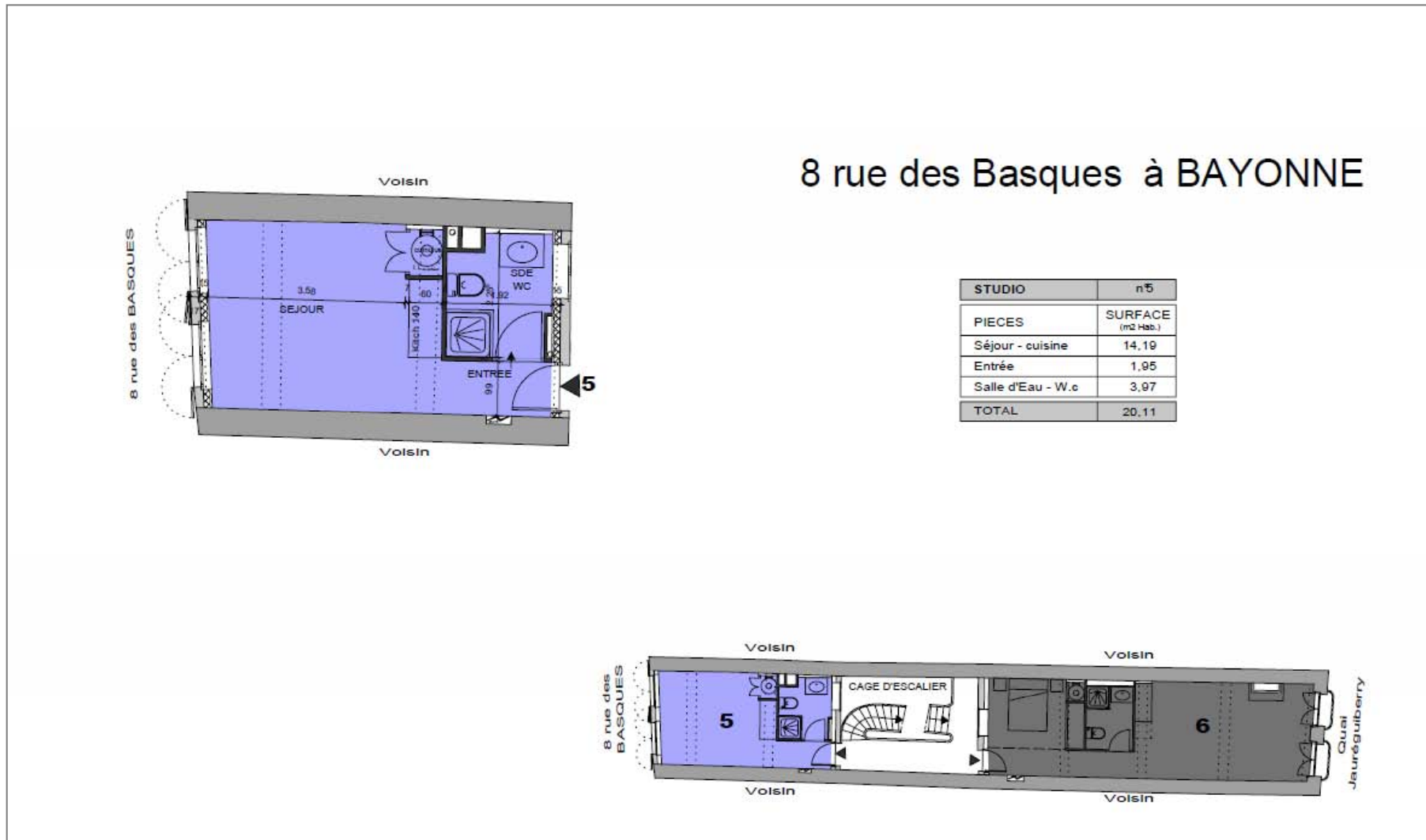
# Le projet d'aménagement intérieur



# Le projet d'aménagement intérieur

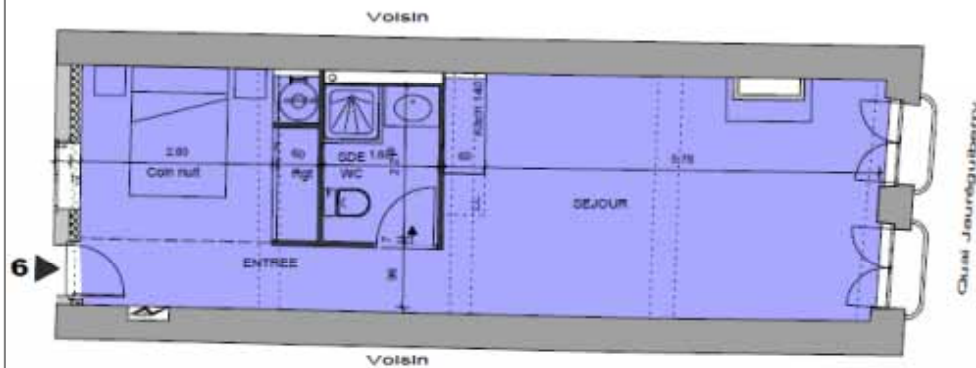


# Le projet d'aménagement intérieur

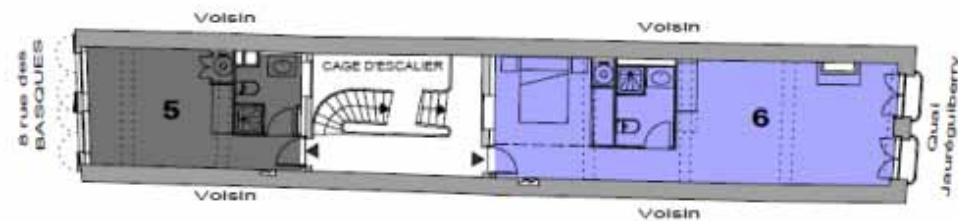


# Le projet d'aménagement intérieur

## 8 rue des Basques à BAYONNE

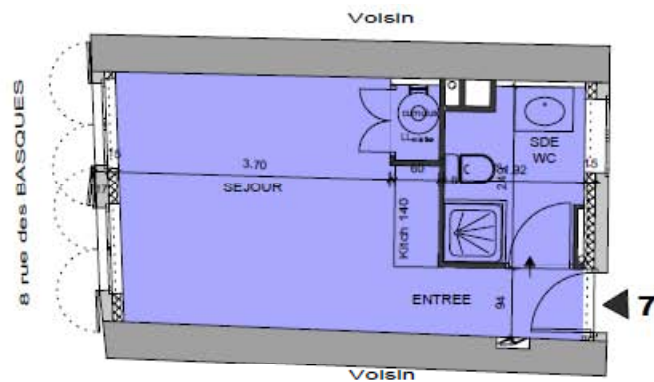


T2	n°
PIECES	SURFACE (m <sup>2</sup> Hab.)
Séjour - cuisine	22,06
Entrée	5,11
Coin nuit	8,09
Salle d'Eau - W.c	3,54
<b>TOTAL</b>	<b>39,70</b>

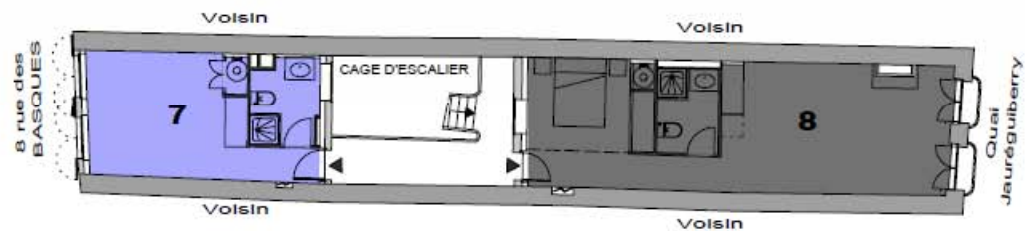


# Le projet d'aménagement intérieur

## 8 rue des Basques à BAYONNE

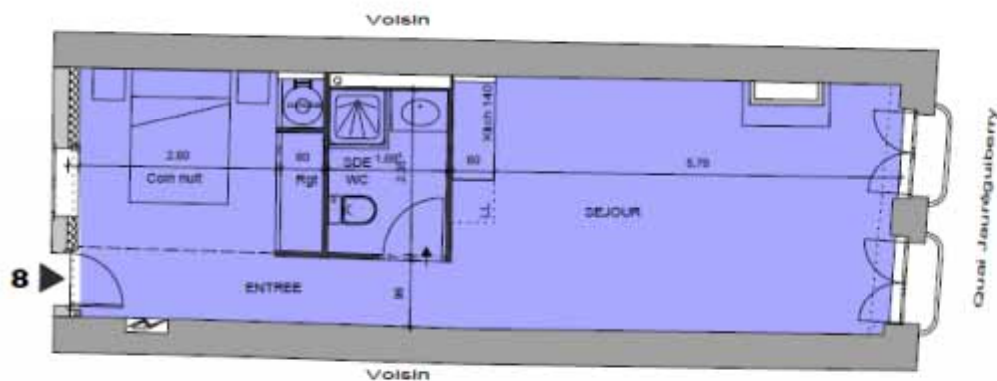


STUDIO	n7
PIECES	SURFACE (m2 Hab.)
Séjour - cuisine	14,86
Entrée	1,86
Salle d'Eau - W.c	4,29
TOTAL	21,01

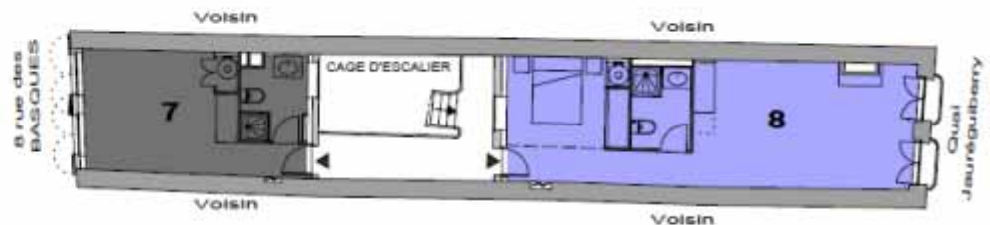


# Le projet d'aménagement intérieur

## 8 rue des Basques à BAYONNE



T2	n°8
PIECES	SURFACE (m <sup>2</sup> Hab.)
Séjour - cuisine	22,02
Entrée	5,17
Coin nuit	8,77
Salle d'Eau - W.c	3,93
<b>TOTAL</b>	<b>39,89</b>



# La grille de prix

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE PONDREEE	PRIX FONCIER hors honos techniques	honos techniques	PRIX FONCIER	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL *
1	T1	-	1	19,8	19,8	35 514 €	2 356 €	37 870 €	79 761 €	117 632 €
2	T2	-	1	37,6	37,6	67 597 €	4 485 €	72 082 €	141 656 €	213 738 €
3	T1	-	2	19,9	19,9	35 801 €	2 376 €	38 177 €	83 396 €	121 573 €
4	T2	-	2	39,0	39,0	69 986 €	4 644 €	74 630 €	150 559 €	225 189 €
5	T1	-	3	20,1	20,1	36 125 €	2 397 €	38 522 €	84 149 €	122 671 €
6	T2	-	3	39,7	39,7	71 315 €	4 732 €	76 047 €	155 602 €	231 650 €
7	T1	-	4	21,0	21,0	37 741 €	2 504 €	40 246 €	84 764 €	125 010 €
8	T2	-	4	39,9	39,9	71 656 €	4 755 €	76 411 €	146 175 €	222 586 €

\* Hors frais d'acquisition, à estimer environ à hauteur de 7% du prix total

# La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	SUBVENTIONS *	Etage	SURFACE	SURFACE PONDeree	LOYERS HC **
1	T1	-	1	19,8	19,8	300 €
2	T2	23 448 €	1	37,6	37,6	287 €
3	T1	-	2	19,9	19,9	300 €
4	T2	24 807 €	2	39,0	39,0	305 €
5	T1	-	3	20,1	20,1	300 €
6	T2	24 655 €	3	39,7	39,7	303 €
7	T1	-	4	21,0	21,0	315 €
8	T2	26 361 €	4	39,9	39,9	259 €

\* Montant de la subvention qui sera perçue approximativement dans les 6 mois suivant la mise en location du bien

\*\* Loyers conventionnés

## Le budget de l'opération

### La typologie :

- 237 m<sup>2</sup>
- 8 appartements T1 & T2
- 4 étages
- Balconnets

### Les prix :

- Prix de vente en l'état à Bayonne (cote des valeurs vénales) : 2.440 € / m<sup>2</sup>
- Prix foncier de l'opération à partir de : 1.900 € / m<sup>2</sup>
  
- Prix du neuf standing (cote des valeurs vénales) : 5.345 € / m<sup>2</sup>
- Prix total de l'opération à partir de : 5.620 € / m<sup>2</sup>
  
- Subventions ANAH

### La répartition:

- Répartition : 67 % Travaux / 33 % Foncier
- 60% parties privatives / 40 % parties communes