Villa d'été

ARCACHON

CATELLA


Villa d'été
ARCACHON

Table des matières

PRÉSENTATION DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

PRÉSENTATION DES BIENS

CARACTÉRISTIQUES DE L'INVESTISSEMENT



Présentation de l'environnement

ARCACHON : L'ÉLÉGANCE DU BASSIN ENTRE OCÉAN ET ART DE VIVRE

Nichée au cœur du Bassin d'Arcachon, Arcachon séduit par son cadre naturel exceptionnel, son atmosphère raffinée et sa douceur de vivre toute l'année. Entre plages de sable fin, pinèdes et villas emblématiques de la Ville d'Hiver, la station balnéaire offre un environnement privilégié à seulement une heure de Bordeaux.

Réputée pour son front de mer animé, son port de plaisance et ses célèbres cabanes ostréicoles, Arcachon conjugue authenticité et dynamisme. Les amateurs de nature profitent d'un accès direct au Bassin, aux pistes cyclables, aux forêts landaises et à la majestueuse Dune du Pilat, plus haute dune d'Europe.

La ville bénéficie également d'infrastructures de qualité : commerces ouverts à l'année, marché couvert renommé, établissements scolaires, gare TGV et nombreuses activités nautiques et culturelles.

Le Bassin d'Arcachon représente l'un des pôles touristiques majeurs de la façade atlantique française avec :

- plus de 10,8 millions de nuitées annuelles,
- environ 760 millions d'euros de retombées économiques,
- près de 7 000 emplois liés au tourisme,
- une activité ostréicole historique avec 280 exploitations locales.

Avec environ 11 000 habitants permanents, un revenu fiscal moyen supérieur à la moyenne nationale et un environnement naturel préservé, Arcachon attire une clientèle exigeante en quête de sérénité, de confort et d'investissement durable.

Investir ou vivre à Arcachon, c'est choisir une adresse d'exception au sein d'un marché immobilier reconnu pour sa stabilité et son attractivité durable.



ARCACHON : L'ÉLÉGANCE DU BASSIN ENTRE OCÉAN ET ART DE VIVRE











UN EMPLACEMENT EN CŒUR DE VILLE

Au cœur du centre historique d'Arcachon, à quelques pas du front de mer, la Villa d'été s'inscrit comme une adresse rare, profondément ancrée dans l'art de vivre arcachonnais. Implantée sur le boulevard de la Plage l'une des artères les plus emblématiques de la commune, entièrement piétonne durant la saison estivale et les vacances scolaires, la résidence bénéficie d'un environnement où se conjuguent quiétude résidentielle, animation balnéaire et hyperproximité des commerces.

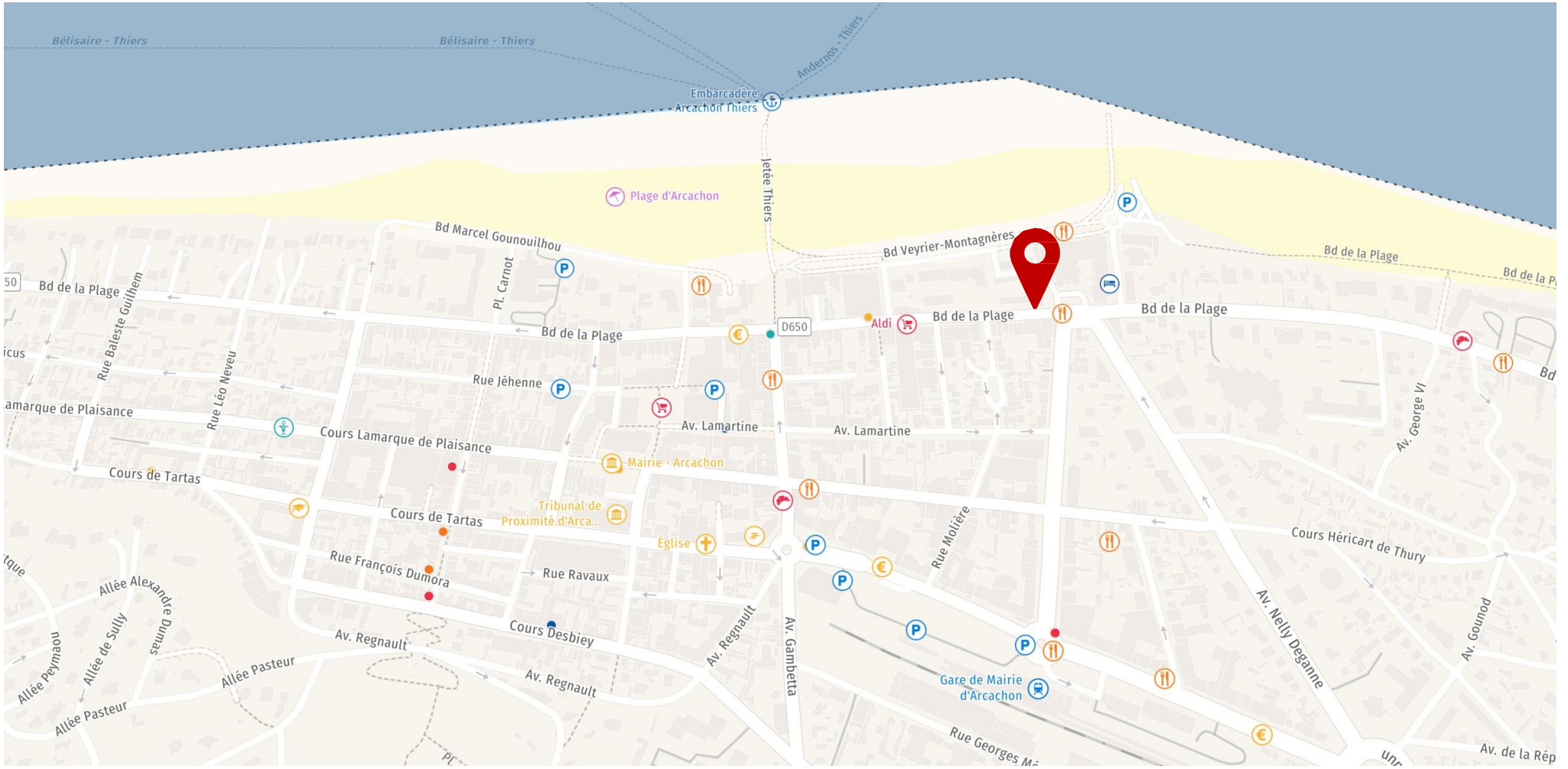


Adresse : 165 Boulevard de la plage - ARCACHON

UN EMPLACEMENT EN CŒUR DE VILLE

L'emplacement constitue la signature même du programme, avec un accès direct à la plage, une situation en cœur d'hypercentre et la proximité immédiate des grands repères de la ville : le Casino Barrière, le Palais des Congrès, le marché couvert, l'Office de Tourisme, ainsi que la gare SNCF à seulement 300 mètres.

Cette centralité confère à la Villa d'été une triple vocation patrimoniale : résidence principale au sein d'un quartier vivant à l'année, pied-à-terre côtier à fort potentiel d'usage, ou support d'investissement locatif sur un micro-marché de niche particulièrement recherché.



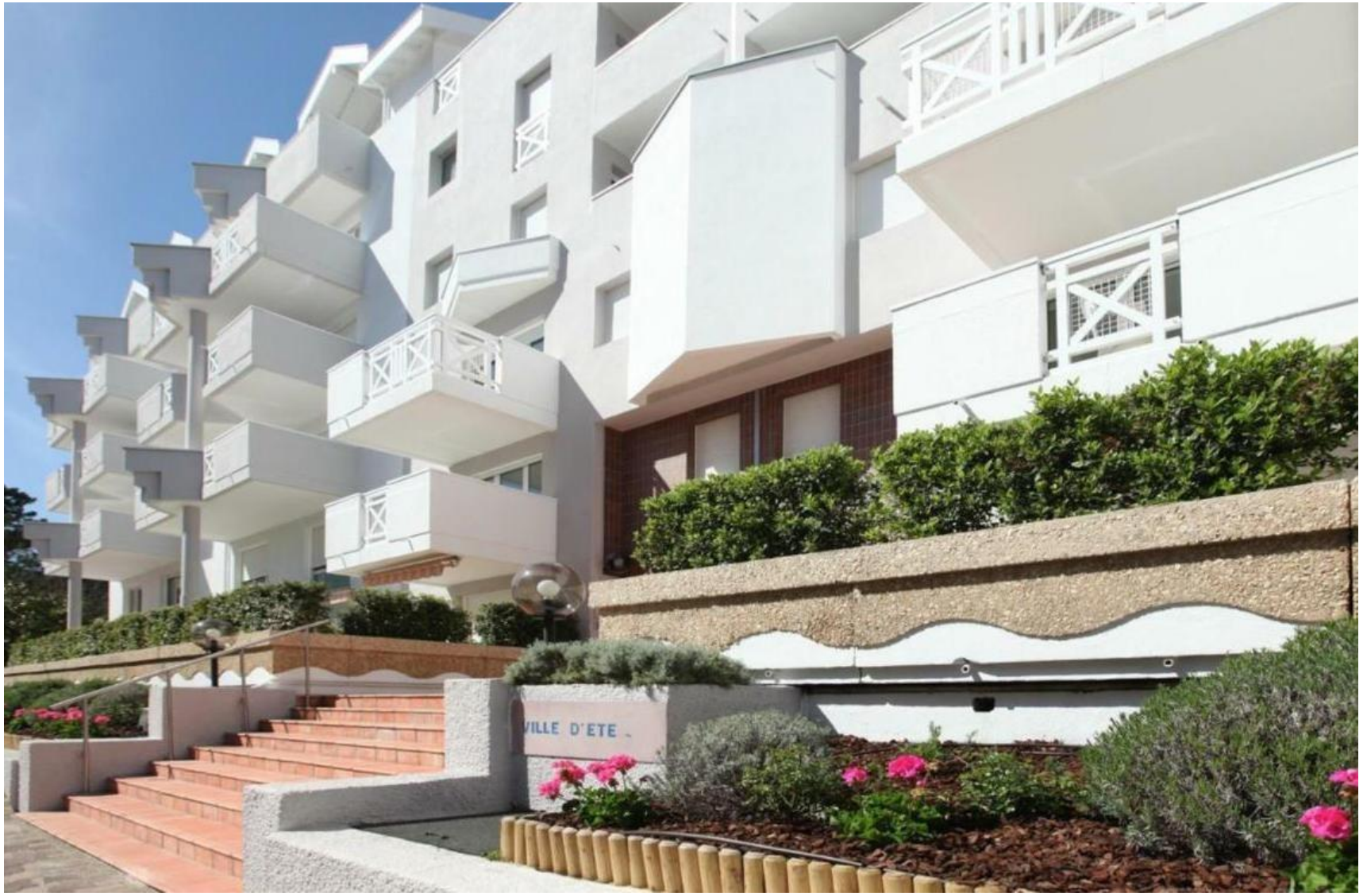
Adresse : 165 Boulevard de la plage - ARCACHON

Présentation de l'immeuble

L'IMMEUBLE

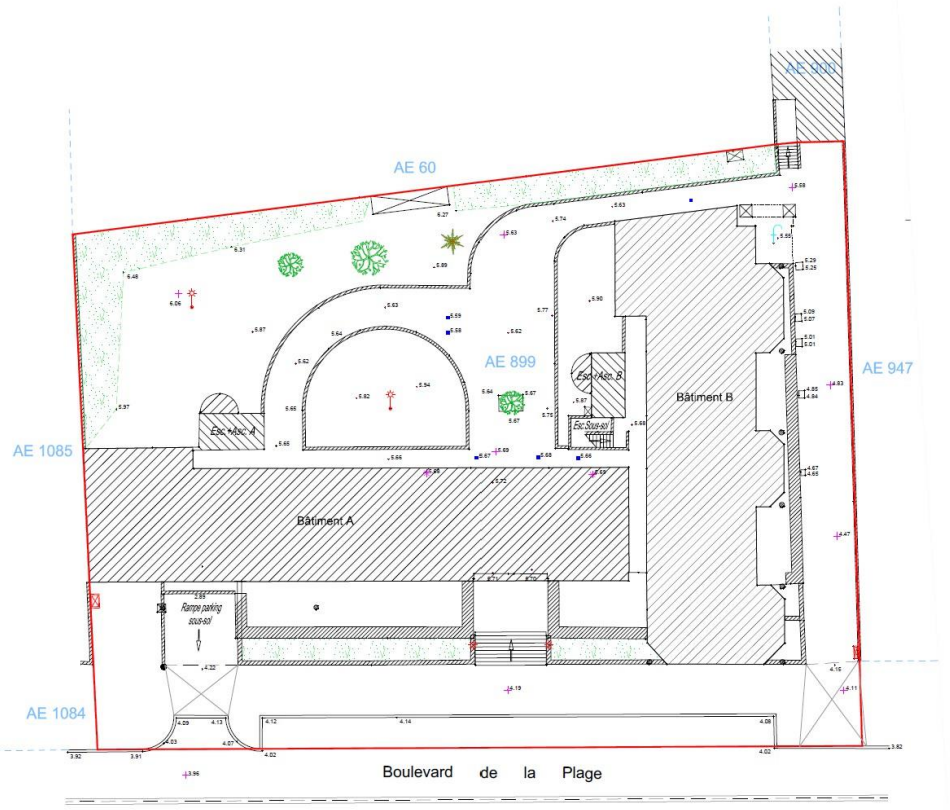
La résidence est composée de deux bâtiments (A et B) desservis par ascenseurs, organisés autour d'espaces extérieurs paysagers et complétés par des parkings privatifs en sous-sol.

Composé 56 appartements déclinés du T1 au T4, sur 5 niveaux. C'est sur le toit que se niche le véritable atout de cette résidence accessible à tous les copropriétaires : un rooftop d'exception de 150m² offrant une vue à 360° sur le Bassin et l'ensemble de la ville.



PLAN MASSE




AE 60
AE 899
AE 947
AE 1085
AE 1084
Bâtiment A
Bâtiment B
Esc Asc. A
Esc Asc. B
Esc Sous-sol
Rampe parking sous-sol
Boulevard de la Plage

L'IMMEUBLE

Programme de travaux des parties communes engagé par le propriétaire (livraison fin T3 2026) :

- Réfection complète des façades et des balcons.
- Travaux de curage et reprise des étanchéités.
- Modernisation des équipements communs, notamment les ascenseurs.
- Interventions de structure et de sécurité.
- Amélioration des espaces extérieurs et des parties communes.
- Installation de compteurs Linky permettant l'individualisation des consommations.









LA PLUS BELLE VUE D’ARCACHON



Présentation des biens

LES LOGEMENTS

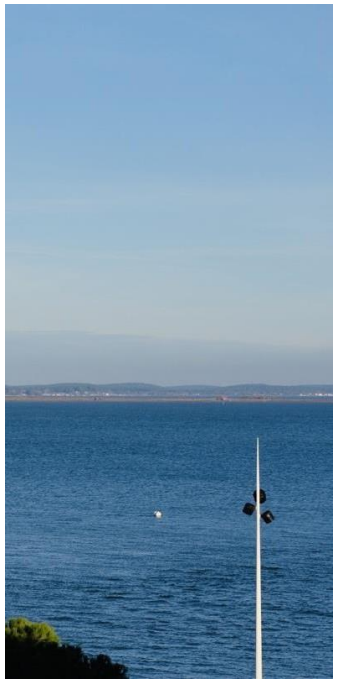
Du Studio au 4 pièces, la majorité des 56 logements sont prolongés par un extérieur, offrant pour certains une vue dégagée sur le bassin d'Arcachon et sa mythique « Queue de Baleine ».

Les logements sont en bon état, prêt à habiter après une simple remise en peinture. Les travaux d'amélioration des parties communes permettent une amélioration énergétique, les logements répondront à une dasse énergétique DPE D maximum (DPE définitifs établis avant signature de l'acte authentique).

Nous proposons avec nos partenaires locaux un accompagnement personnalisé pour les travaux intérieurs : du rafraichissement à la redistribution complète des volumes possible d'atteindre un DPE B dans le cadre d'une rénovation intérieure optimisée









EXEMPLE PLAN : Lot A29 - 3 pièces Duplex

BATIMENT A

Niveau 5ème étage

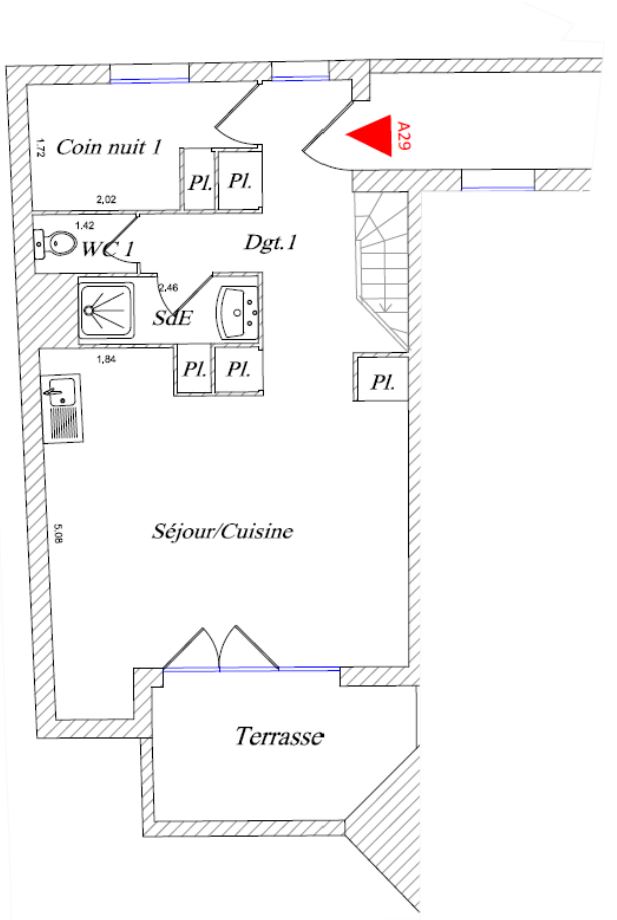
Apt. A29

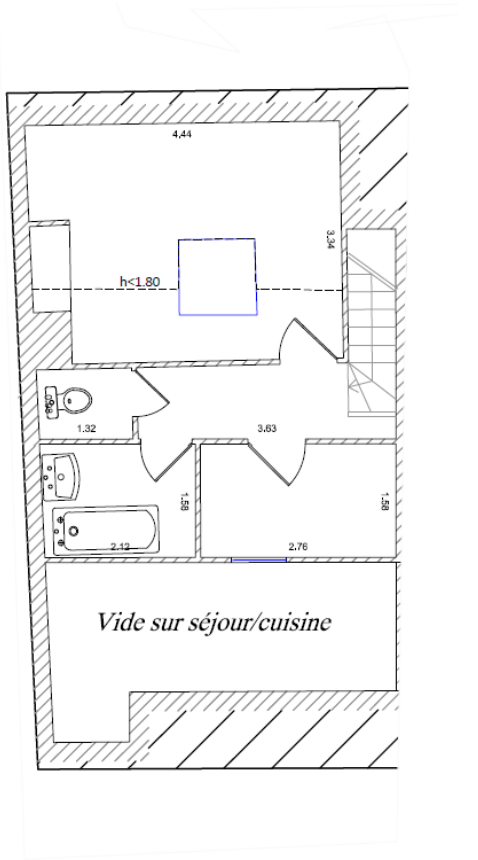
Superficie habitable (superficie calculée d'après l'article R.11-2 du code de la construction et de l'habitation) :

Salle d'eau	2.57 m²
Dégagement 1	8.07 m²
Séjour/Cuisine	20.64 m²
W.C.1	1.13 m²
Coin nuit 1	4.90 m²
Dégagement 2	3.31 m²
Salle de bain	3.42 m²
W.C.2	1.32 m²
Coin nuit 2	4.80 m²
Coin nuit 3	4.36 m²
TOTAL	**54.52 m²**

Superficie annexe :

Hauteur < 1.80 m	10.59m²
Terrasse	6.13m²





Pour vous permettre de maximiser votre investissement en toute liberté et sans le moindre effort, Catella s'associe à Smart Rénovation, pour vous permettre un service complet pour vos travaux de rénovation;
De la conception à la rénovation, une vision juste et un goût affirmé suffisent à créer des intérieurs à la fois esthétiques, fonctionnels et durables.

Réinventez vos espaces en toute sérénité : conception sur-mesure, rénovation, pilotage de chantier et aménagement

Par exemple pour la rénovation complète y compris mobilier d'un deux pièces (lot 42) : devis à 51 565€ HT (soit 1238€/m² HT)

Liste des travaux réalisés :

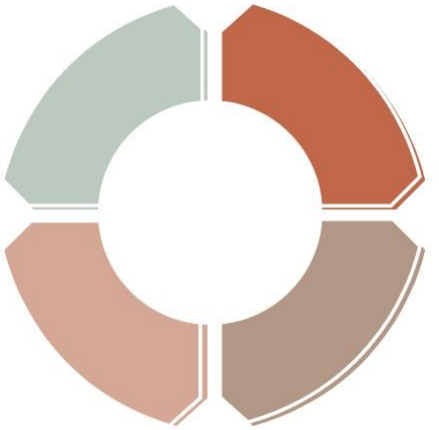
- Dépose et curage de l'existent
- Murs - cloisons et doublage et mise en œuvre d'un faux plafond
- Peinture de l'ensemble (murs et plafonds)
- Changement de sols
- Rénovation de tout le réseau plomberie et électricité
- Dépose et repose d'une salle d'eau complète
- Dépose et repose d'une cuisine
- Ameublement
- Etc

Caractéristiques de l'investissement

QUELLE FISCALITÉ CHOISIR ?

Location nue

Traditionnel bail 3/6/9
Valeur locative : 18 à 22€/m²
Rentabilité de 2,66% à 3, 11%



Location nue JeanBrun

Valeur locative B1
Travaux DPE B
Déficit Foncier : 21 400€

Meublé / RS

Tourisme de courte durée
90 jours maximum/ an
Loi Le Meur

Meublé locatif annuel

Micro BIC ou réel
Optimisation gros travaux/loyers

PLANNING DE L'OPÉRATION

Réalisation des travaux dans les parties communes : **En cours**
Livraison septembre 2026
Signature de VIR jusqu'à la livraison

Actabilité : septembre 2026



Pour vous permettre de maximiser votre investissement en toute liberté et sans le moindre effort, Catella s'associe à HostnFly, le leader de la gestion locative saisonnière clé en main.
HostnFly est le partenaire de confiance qui prend en charge l'intégralité de la location de votre bien (grille locative réalisée et transmissible sur demande) lorsque vous ne l'occupez pas. De la création de l'annonce à l'accueil des voyageurs, nous nous occupons de tout pour vous garantir des revenus complémentaires, l'esprit léger.

Pourquoi les choisir ?

- Gestion 100% clé en main : Création d'une annonce optimisée, shooting photo professionnel, multi-diffusion sur les plus grandes plateformes (Airbnb, Booking.com, Abritel...), gestion des clés, ménage professionnel complet et fourniture du linge de maison.
- Optimisation de vos revenus : Grâce à nos algorithmes de tarification dynamique et notre expertise locale sur le Bassin d'Arcachon, nous ajustons les prix en temps réel pour maximiser votre taux d'occupation et vos gains.
- Flexibilité totale : Vous restez totalement maître de votre calendrier. Vous bloquez les dates où vous souhaitez profiter de votre appartement, et nous louons le reste du temps.
- Sécurité et sérénité : Nous sélectionnons rigoureusement les voyageurs et assurons une assistance 7j/7 ainsi qu'une couverture d'assurance complète pour votre logement.

Une tarification transparente :
Une rémunération uniquement à la performance. Il n'y a aucun frais fixe, ni aucun abonnement : commission unique de 20% TTC sur les revenus locatifs générés.
Si votre appartement n'est pas loué, vous ne payez absolument rien.

CATELLA

Document sans valeur contractuelle à titre d'informations prévisionnelles et estimatives. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Les délais et dates sont prévisionnels et peuvent évoluer selon l'opération. CATELLA RESIDENTIAL PARTNERS, SAS au capital de 40 000 euros, siège social : 4 rue de Lasteyrie – 75116 PARIS -RCS Paris n° 442 133 922, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerces » sans engagement de recevoir des fonds, délivrée par la CCI de Paris sous le n° CPI 7501 2016 000 013 762.
Document et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance.