



# GAÏA

RÉSIDENCE HÔTELIÈRE

48 Rue Lagrue, 33260 La Teste-de-Buch

Elyade

LW



# LE BASSIN D'ARCACHON

## Un art de vivre

Une situation unique et privilégiée : entre océan et forêts, cette petite mer est un lieu authentique en pleine nature qui a su garder un air de vacances toute l'année. Le bassin c'est aussi des cartes postales incontournables : de la dune du Pyla aux cabanes Tchanquées, le savoir faire des ostréiculteurs et des pêcheurs, ainsi qu'une architecture unique qui donne tout son charme aux villes et villages de la région. Dans cet environnement, on vit au rythme des saisons, entre les festivités de l'été, et la douceur de vivre.

Nous sommes ici dans un monde à part, dans un environnement exceptionnel, où on laisse le temps au temps...



# VIVRE À LA TESTE DE BUCH

Une localisation idéale

Située au sud du Bassin d'Arcachon, voisine de la ville d'Arcachon, cette commune prisée abrite des trésors naturels tels que la célèbre Dune du Pyla, le captivant banc d'Arguin et l'île aux Oiseaux.

Elle incarne la station balnéaire d'exception offrant un cadre préservé et remarquable tout au long de l'année.

Le littoral offre une grande diversité allant des sentiers le long des prés salés aux petites plages du Pyla-sur-Mer, jusqu'aux vagues des plages océanes au sud de la commune.

Verte et reposante, La Teste-de-Buch abrite également le lac de Cazaux, une vaste forêt domaniale, ainsi que des ports ostréicoles pittoresques.

Bénéficiant d'un large réseau de pistes cyclables, la commune offre un maillage dense de circulation douce, permettant de relier Arcachon, le Pyla et Biscarrosse facilement.

À l'entrée et dans le prolongement de la ville d'Arcachon, profitant de son attractivité, la Teste-De-Buch offre un dynamisme culturel et économique tout au long de l'année. A moins de 45 minutes en TER de la gare de Bordeaux Saint-Jean (maintenant à 2 heures de Paris) La-Teste-de-Buch bénéficie d'une situation géographique particulièrement remarquable.

3  
Ports ostréicoles



4  
Plages océanes



26 248  
Habitants



Nombreuses  
pistes cyclables



# LA RÉSIDENCE GAÏA

*Plan de masse*





# GAÏA

RÉSIDENCE HÔTELIÈRE



## Une architecture inspirée du Bassin

Notre projet, idéalement situé près du centre-ville de La Teste-De-Buch, du Golf International d'Arcachon et du port ostréicole bénéficie d'un environnement particulièrement séduisant.

A l'entrée d'Arcachon, à 10 minutes à pied de la gare de la Teste-De-Buch et à proximité immédiate de services et commerces, ce programme propose 83 appartements construits sur deux niveaux et répartis entre 4 bâtiments.

Ce projet sera labélisé Prestaterre BEE+ et RE2020. Ainsi, il offrira aux accédants des appartements nouvelle génération exemplaires, décarbonés et particulièrement économes sur le plan énergétique.

Édifié sur pilotis, traité en architecture de toiture, le projet s'inspire des codes traditionnels du Bassin et des « cabanes Tchanquées » tout en proposant une architecture contemporaine.

Un soin particulier a été porté à la conception de chaque appartement qui s'ouvre sur de généreuses loggias, véritables pièces à vivre extérieures.

# LES ESPACES COMMUNS

## *Hall d'Entrée*

Le hall d'entrée principal de Gaïa accueille résidents et visiteurs dans une atmosphère élégante et raffinée. Alliant matériaux naturels et design contemporain, cet espace chaleureux se distingue par ses touches de bois et une luminosité soigneusement étudiée.

## LOUNGE

### *Espace de Travail*

Un lieu dédié au coworking, aménagé avec des tables hautes et des chaises, permettant de télétravailler, de réviser ses cours, de lire ou tout simplement d'échanger.

### *Coin Babyfoot*

Pour des moments de loisir et de convivialité.

### *Espace Détente*

Avec des canapés et un grand écran pour se détendre ou regarder un match de foot, par exemple.

### *Salle de Fitness & Yoga*

Un environnement et des équipements de pointe. Tout est conçu pour permettre aux utilisateurs de se défouler, se détendre ou simplement respirer.

INTÉRIEUR



Le Lounge



Salle de Fitness & Yoga

# LES ESPACES COMMUNS

## Grande Piscine

Une vaste piscine au Sud, 7x13 m, entourée d'une belle terrasse en bois pour un espace de baignade et de détente optimal.

## Aire de Jeux

Un espace ludique destiné aux plus jeunes.

## Aire de détente - Boulodrome

Un espace convivial renforçant le cadre estival de Gaïa où les résidents se retrouvent pour jouer et se détendre à l'ombre ou au soleil.

EXTÉRIEUR





## UN GESTIONNAIRE *DE RÉFÉRENCE*

Le projet est développé autour d'un vaste espace paysager agrémenté d'une aire de détente (avec des bancs et un boulodrome), d'une généreuse piscine et d'un espace ludique destiné aux plus jeunes.

Il comprend un parc de stationnement sécurisé dissimulé sous bâtiment et des parkings aériens le long de la voie de desserte à l'usage exclusif des résidents.

Ce concept de Résidence Hôtelière intègre des espaces partagés (Le Lounge : espace de travail, espace détente et coin babyfoot) et est accompagné d'un service de gestion assuré par l'enseigne de référence nationale ELYADE.

**Elyade**



**ELYADE**, *Partenaire de confiance*

- **Spécialiste de l'immobilier neuf**
- **Services complets**
- **Accompagnement personnalisé**
- **Innovation et anticipation**
- **Présence nationale**

## COMMODITÉS ET SERVICES

*de la Résidence, à la disponibilité de tous.*



### *Service* **Régisseur**

Le régisseur est là pour faciliter votre quotidien et anticiper vos besoins.



### *Espace* **Vélo**

Pour bénéficier des pistes cyclables au pied de la résidence et encourager un mode de vie sain et écologique, Gaïa propose un espace vélo sécurisé au pied de la résidence.



### *Entretien et* **Nettoyage**

Gaïa propose un service régulier de ménage pour l'entretien des appartements et des espaces communs. Des services supplémentaires à la carte sont disponibles sur demande.



### *Parking* **Voiture**

Gaïa propose un parking sécurisé à l'usage exclusif des résidents.



### *Kit* **Linge**

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



### *Laverie* **automatisée**

Une laverie automatisée est à disposition des résidents, équipée de machines à laver et de sèche-linge dernière génération. Accessible 24h/24 et 7j/7, avec paiement sans contact.



## LES APPARTEMENTS

Découvrez nos appartements neufs : confort moderne, durabilité écologique et performance énergétique.

- **Packs Meubles clés en main** pour équiper les appartements.
- **Placards aménagés et kitchenette équipée** pour un espace fonctionnel.
- **Chauffage individuel** pour une régulation personnalisée de la température.
- **Isolation thermique renforcée**, garantissant un confort optimal en toute saison et une faible consommation d'énergie.
- **Réduction des émissions de carbone** grâce à des équipements écologiques.
- **Labels environnementaux Prestaterrée BEE+ et RE2020**, assurant une empreinte écologique réduite et un habitat durable.



# LES BONNES RAISONS D'INVESTIR

*Un placement solide, un rendement attractif clé en main*

## Fiscalité avantageuse, complément de revenus, valeur patrimoniale

Une résidence, 3 formats :

- Location meublée classique en LMNP
- Format para-hôtelier
- Location saisonnière

Investir dans le projet GAÏA, c'est profiter du statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel), qui présente de nombreux avantages. L'investisseur n'a ni à s'occuper de la location, ni de l'entretien. Il signe un mandat de gestion avec le gestionnaire, qui lui verse un loyer en retour.

En outre, investir à l'emplacement de la résidence Gaïa, sur la commune de La Teste-de-Buch, à l'entrée d'Arcachon, est synonyme de sécurité pour votre capital. Les biens immobiliers y prennent généralement de la valeur avec le temps, car la demande y est supérieure à l'offre. Vous minimisez donc les risques de décote sur votre patrimoine immobilier.



## Les 4 avantages clés

### ► Un investissement patrimonial dans une station balnéaire prisée

Investir dans une commune cotée vous permet de bénéficier d'une forte demande et de valeurs locatives actualisées, ainsi que d'une valorisation de votre bien dans le temps.

Les stations balnéaires prisées attirent souvent de nouveaux résidents, des vacanciers aisés et des entreprises, ce qui contribue à dynamiser et valoriser le marché immobilier local.

### ► Un mandat de gestion classique et non un bail commercial, offrant ainsi une liberté d'action au propriétaire

Dans cette résidence avec services, un gestionnaire professionnel assurera la gestion locative et garantira la mise en place des services, offrant ainsi au propriétaire le respect du format pour la récupération de TVA, sans aucune contrainte.



### ► Récupération de la TVA

En achetant dans une résidence avec services (résidence étudiante, résidence senior, résidence de tourisme ou intergénérationnelle), vous acquérez votre bien immobilier HT si vous optez pour le format para-hôtelier ou de la location saisonnière.

Le promoteur avance la TVA à votre place, simplifiant ainsi la transaction (20 % du prix du bien).

### ► Une fiscalité avantageuse

Avec le statut LMNP, vous pouvez amortir le bien immobilier ainsi que les meubles (valeur hors foncier). 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.

# LE PROMOTEUR



## LW ASSOCIÉS

*L'accompagnement clé en main*

- ▶ **27 ans d'expertise** en immobilier neuf
- ▶ **90 programmes** et 2 500 logements livrés
- ▶ **Des emplacements privilégiés** pour nos programmes immobiliers
- ▶ **Un service après-vente dédié** pour une intervention rapide
- ▶ **Un promoteur localement implanté** pour une proximité accrue



# LW



**Elyade**

# LE GESTIONNAIRE

## ELYADE

*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 experts :** immobilier neuf, ◀  
*gestion locative, location, syndic, transaction.*

**Un groupe national solide** avec un chiffre ◀  
*d'affaires de 13 M€/an.*

**Des équipes continuellement formées,** ◀  
*une communication fluide et constante.*

**Une gestion simplifiée via un outil digital** ◀  
*de rapport spécialement conçu pour les  
propriétaires.*



## COMMERCES / SERVICES

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Intermarché Hyper La teste | à 700 m  |
| Marché municipal           | à 1 km   |
| Mairie                     | à 1,3 km |
| Poste                      | à 1,5 km |



## LOISIRS

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Cinéma Grand Ecran       | à 350 m |
| Port de La Teste-de-Buch | à 1 km  |
| Plage d'Arcachon         | à 3 km  |



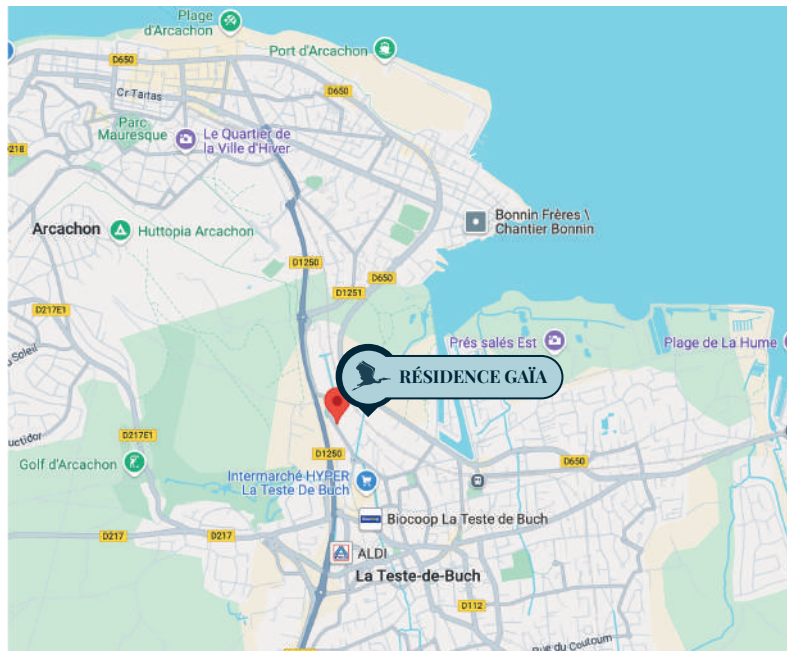
## BASSINS D'EMPLOIS

|                                                |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Zone commerciale Cap Océan                     | à 800 m |
| Port Ostréicole de La Teste                    | à 1 km  |
| Centre-ville d'Arcachon                        | à 3 km  |
| Centre hospitalier La Teste/Arcachon           | à 5 km  |
| Zones industrielles et commerciales de Biganos | à 20 km |

|                  |         |
|------------------|---------|
| Ville d'Arcachon | à 5 km  |
| Dune du Pilat    | à 8 km  |
| Cap Ferret       | à 6 km  |
| Bordeaux         | à 60 km |

À PROXIMITÉ





48 Rue Lagrua, 33260 La Teste-de-Buch

