

Les Océanides

—— LA TESTE-DE-BUCH (33) ——

La Teste-de-Buch

Nichée en plein cœur des **Landes de Gascogne**, dans le **Bassin d'Arcachon**, la très vaste commune de **la Teste-de-Buch** accueille **26 000 habitants sur 180 km²** répartis le long de la **Côte d'Argent**. La commune est divisée en 3 quartiers distincts : **la Teste-Centre**, le plus peuplé avec son bourg traditionnel ; **Cazaux**, en bordure du deuxième plus grand lac d'eau douce de France et **Pyla-sur-Mer**, station balnéaire qui abrite la majorité des activités culturelles et sportives de la commune.

Implantée entre l'incontournable **station balnéaire d'Arcachon** au nord et au sud par le **lac de Sanguinet**, terrain de jeu idéal pour les activités nautiques, la Teste-de-Buch regorge de **trésors nationaux** qui attirent chaque année de nombreux touristes venus goûter à la **douceur de vivre landaise**.

Dune du Pilat, Île aux Oiseaux, Bassin d'Arcachon, Banc d'Arguin, Lac de Cazaux, Cap-Ferret, villages ostréicoles, prés salés... autant de lieux emblématiques qui confèrent à la Teste-de-Buch et la région Nouvelle-Aquitaine leur attractivité et leur singularité.



Vue de la Dune du Pilat

Visuel non contractuel

La Teste-de-Buch



Vue sur l'Île aux Oiseaux depuis la commune de Le Canon

Visuel non contractuel

Département de la Gironde

- Plus grand département de France
- 535 communes, 33 cantons
- 1 623 749 habitants en 2019¹
- 496 000 ha de forêt, le 2ème département forestier de France²
- 111 400 ha de vignes en AOC³

Région Nouvelle-Aquitaine :

- Plus de 32 millions de touristes, 175 millions de nuitées en 2019⁴
- 14 sites Unesco, 31 communes labellisées « Les Plus Beaux Villages de France »
- 97 sites « Ecolabel », 501 sites « Qualité Tourisme »⁴
- 1^{re} région oenotouristique (+ de 10 millions de visites), plus de 50 chefs étoilés Michelin⁴

¹<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-33>

²<https://www.gironde-tourisme.fr/espace-pro/wp-content/uploads/sites/2/2020/06/Chiffre-cles-2019-v3.pdf> / Agreste Nouvelle-Aquitaine - Mémento Forêt-Bois 2019

³<https://www.gironde-tourisme.fr/espace-pro/wp-content/uploads/sites/2/2020/06/Chiffre-cles-2019-v3.pdf> / - Conseil Interprofessionnel du Vin de Bordeaux

⁴<https://www.nouvelle-aquitaine.fr/le-territoire/chiffres-cles#1527>

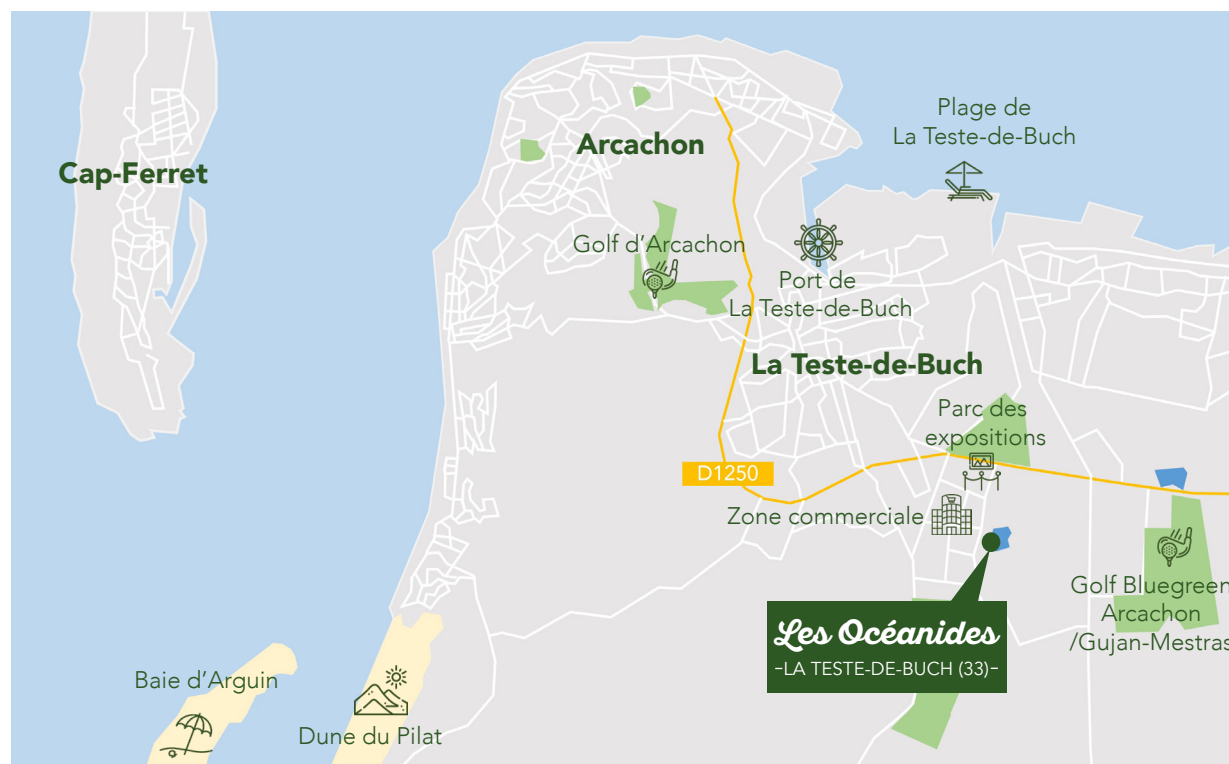
Une résidence idéalement située

La résidence All Suites Appart Hôtel La Teste-de-Buch est située en **plein cœur de la zone commerciale des Océanides**, la plus vaste du bassin d'Arcachon, **en bordure d'un lac** offrant une **vue agréable**, en concordance avec le charme de la commune.

Cet établissement se compose de **195 appartements lumineux et confortables**, du studio à la suite pouvant accueillir jusqu'à 6 personnes, **entièrement équipés** avec une kitchenette et prolongés d'un balcon.

Pour garantir une autonomie et un confort optimal, l'établissement propose **des prestations de services incluses ou en option** : salle de petit-déjeuner, salle de sport, piscine extérieure, court de tennis, laverie automatique, parking sécurisé, service de ménage...

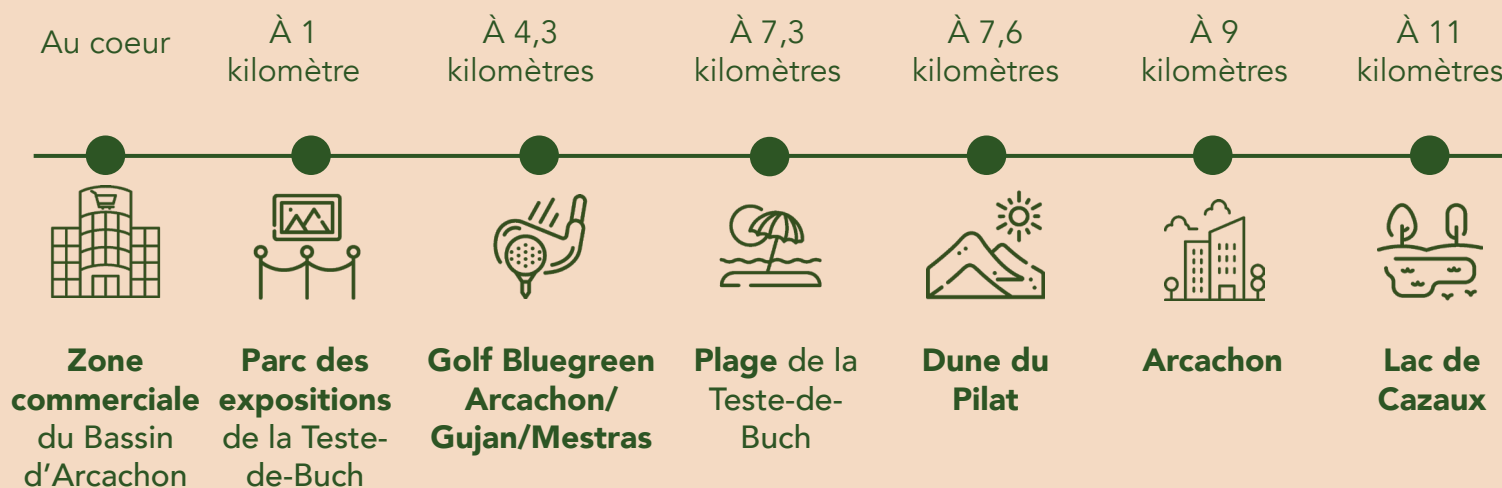
Avec un **espace dédié pouvant atteindre 180 m²**, la résidence peut également accueillir près d'une centaine de personnes lors de **séminaires** ou de **réunions**.





Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)

Visuel non contractuel



La Dune du Pilat

Le site le plus visité de Nouvelle-Aquitaine



9 ha d'espace d'accueil¹



110 mètres
de hauteur²

Sources :

¹<https://ladunedupilat.com/wp-content/uploads/2021/07/Rapport-dactivite%CC%81s-2019.pdf> / ²https://www.siba-bassin-arcachon.fr/sites/default/files/2022-04/recueil_de_donnees_tourisme_2022.pdf



Classée au titre de

« Monuments et sites naturels »

depuis 1994¹



Labellisée

Grand site de France³



2 MILLIONS

de visiteurs par an²



155 animations

proposées aux visiteurs par an⁴



Sources :

¹https://www.siba-bassin-arcachon.fr/sites/default/files/2022-04/recueil_de_donnees_tourisme_2022.pdf/ / ² <https://ladunedupilat.com/je-decouvre/mission-syndicat-mixte/chiffres-cles/> / ³<https://www.grandsitedefrance.com/component/content/article/70-dune-du-pilat.html> / ⁴<https://ladunedupilat.com/wp-content/uploads/2021/07/Rapport-dactivite%CC%81s-2019.pdf>

Le Bassin d'Arcachon

Une destination familiale qui fidélise et qui séduit



10,8 M



de nuitées/an¹

Site Natura 2000

depuis 2009¹



5 sites

classés

« Monuments et sites naturels »¹

760 M €

de dépenses directes
des touristes en 2019¹



Source :

¹ https://www.siba-bassin-arcachon.fr/sites/default/files/2022-04/recueil_de_donnees_tourisme_2022.pdf



Accès à la plage du Petit Nice avec vue sur le banc d'Arguin

Visuel non contractuel

Des intérieurs lumineux



Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)

Visuel non contractuel

Des intérieurs lumineux



**Bail renouvelé
jusqu'en 2033**



Résidence de 2007



**À partir de
53 449 € HT ⁽¹⁾**



**À partir de 3,80 % et
jusqu'à 3,90 %
de rendement brut ⁽²⁾**

(1) Hors frais de prêt et frais de notaire, montant arrondi

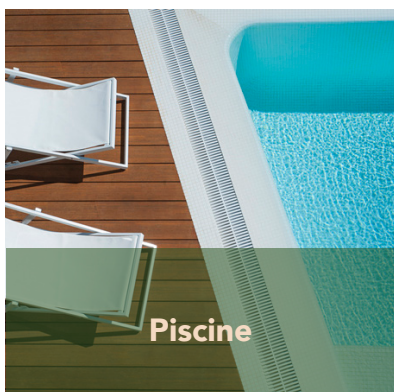
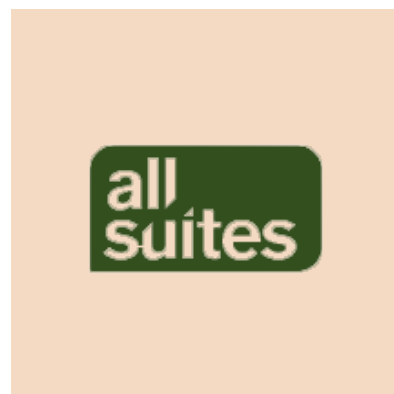
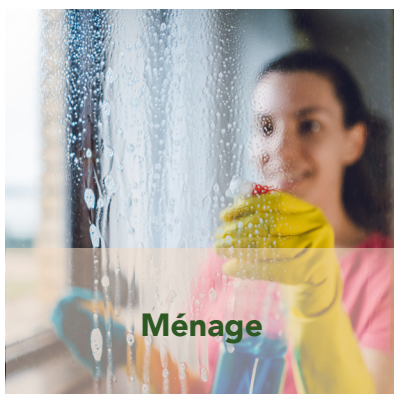
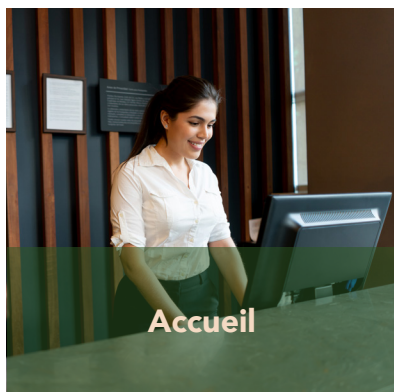
(2) Rendement HT arrondi au dixième le plus proche = Loyer HT / (Immobilier + Mobilier + Frais d'agence HT) x 100



Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)

Visuel non contractuel

Des prestations adaptées à la destination commerciale de la résidence



Des prestations adaptées



Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)



Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)



Résidence Les Océanides - LA TESTE-DE-BUCH (33)

Un gestionnaire de renom



1998

Année de création

Plus de

126 000 m² 

de surfaces locatives gérées¹

55 000 

lots sous gestion¹



26

établissements¹

Capacité hôtelière de

3 900 

chambres¹

¹<https://corporate.pichet.fr/groupe-pichet>



Des opportunités à saisir :

- Une résidence idéalement située dans une **zone commerciale**, à **15 minutes** de la **Dune du Pilat** et de la **station balnéaire d'Arcachon**.
- Des **services adaptés** aux différentes clientèles : **piscine, salles dédiées aux réunions et séminaires, salle de sport**.
- Des opportunités **actables immédiatement**, à partir **53 449 €⁽¹⁾ HT** et jusqu'à **3,90 %⁽²⁾** de rendement.

3 allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU

Tél : 02 49 62 01 62

www.lb2s.fr



Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.
Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut en aucun cas être diffusé aux clients finaux.

(1) Hors frais de prêt et frais de notaire, montant arrondi

(2) Rendement HT arrondi au dixième le plus proche = $\text{Loyer HT} / (\text{Immobilier} + \text{Mobilier} + \text{Frais d'agence HT}) \times 100$

CONSULTIM PARTNERS, SAS au capital de 40.000 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 824 311 641 RCS Nantes - Société immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17004390 au titre des activités de (i) Conseiller en Investissements Financiers, enregistrée sous le n°E008701 auprès de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF www.amf-france.org ; (ii) Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2022 000 000 021 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers ; (iii) Mandataire d'intermédiaire d'assurance, sous le contrôle de l'ACPR, dans le cadre d'un mandat d'intermédiaire d'assurances sans exclusivité conclu avec la société de courtage GUEMAS ET ASSOCIES, SARL au capital de 1 000 000 euros dont le siège social est situé 3, Cours des Marches de Bretagne à Clisson (44190), RCS Nantes n° 487 889 578. RCP n°2.400.231 souscrite auprès de la compagnie AIG EUROPE LIMITED sise Tour CB21, 16, Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE – CONSULTIM PARTNERS est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

CONSULTIM PARTNERS exerce pour le fonds LF Cerenicimo + une mission de conseil en investissement immobilier et assiste La Française Real Estate Managers dans l'exécution de certaines missions réalisées dans le cadre de la gestion des actifs détenus par le FPI.