

— 1 8 8 8 —  — 2 0 1 2 —  
*Résidence des Baignots*  
— D A X —  




INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER  
EN NUE-PROPRIÉTÉ

55 appartements  
dans un vaste parc arboré,  
sur les berges de l'Adour,  
au cœur de Dax.

*Investir aujourd'hui...*

 **IRG immobilier**  
8 rue Brémontier  
75017 Paris  
Tél. : 01 42 63 15 77  
[www.irgimmobilier.fr](http://www.irgimmobilier.fr)



## Un peu d'Histoire

Construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle pour y accueillir le Grand Hôtel Thermal des Baignots (qui deviendra le 1<sup>er</sup> établissement thermal français), le bâtiment est aujourd'hui rénové en logements d'habitation.

La majestueuse marquise de verre à l'entrée et les multiples garde-corps en fer-forgé des fenêtres qui ont fait le charme et la splendeur de l'Hôtel sont ou seront entièrement rénovés pour être conservés.

Située dans le Parc des Baignots, sur les berges de l'Adour, tout proche de l'activité du cœur de la ville, la résidence offre ainsi aujourd'hui un emplacement de premier choix pour ses futurs habitants.



Composée de 55 appartements et celliers, répartis sur 3 étages accessibles par ascenseurs, la résidence propose des volumes de logements variés, du studio de 20m<sup>2</sup> au T3 de 60m<sup>2</sup>, avec vue sur l'Adour ou sur le parc. Les appartements conjuguant confort et qualité disposent tous de cuisine et salle de bain aménagées. Pour le plus grand confort de ses résidents, les différents matériaux d'isolation et de revêtements (murs, fenêtres et sols) ont été sélectionnés pour leurs performances acoustiques et thermiques. Un parking extérieur sous pergola éclairée est également intégré à la résidence, ainsi qu'une aire spécialement réservée aux personnes handicapées.

— 1 8 8 8 —  — 2 0 1 2 —  
*Résidence des Baignots*  
— D A X —  




*Une Valeur sûre...*



“ C’est une excellente nouvelle pour l’Hôtel des Baignots. C’est aussi une très belle perspective pour le patrimoine architectural dacquois. Et c’est enfin une opportunité de taille pour offrir de nombreux logements à deux pas du centre-ville dans cet édifice emblématique, dernier témoignage du thermalisme du XIX<sup>ème</sup> siècle, prochainement rénové.”

LE MAGAZINE D'INFORMATIONS  
DE LA VILLE DE DAX - JUIN/JUILLET 2011 - N°14

“Un projet qui permettra de créer derrière les murs de cette façade monumentale unique pas moins de 55 logements conventionnés à loyer modéré. Soit le début d’une nouvelle vie pour cet immeuble historique de la cité thermale.”

SUD-OUEST - MAI 2011



# investir

## EN NUE-PROPRIÉTÉ

Le principe :

- Vous devenez nu-propritaire d'un bien immobilier d'exception à 60% de sa valeur en pleine propriété
- Vous bénéficiez de conditions exceptionnelles pour votre investissement :
  - la gestion et les risques locatifs sont pris en charge par l'usufruitier\*
  - les frais d'entretien et travaux éventuels sont pris en charge par l'usufruitier\*
  - vous bénéficiez d'une fiscalité particulièrement avantageuse et allégée (taxe foncière, plus-values, IRPP+CSG, ISF)\*

En contrepartie, les loyers sont perçus par l'usufruitier-bailleur social\*.

\* pendant la durée du démembrement soit 17 ans.

## L'USUFRUITIER

Le bailleur retenu par notre cabinet est **HABITAT LANDES OCÉANES**, une SA détenue par l'office départemental d'HLM et par la Caisse d'Épargne. HABITAT LANDES OCÉANES est le bailleur institutionnel à vocations sociale le plus important du département des Landes. Elle gère aujourd'hui près de 1 000 logements.

Pendant la durée du démembrement, soit 17 ans, HABITAT LANDES OCÉANES est l'unique usufruitier temporaire de la résidence Allée des Baignots et en assure l'exploitation locative.

Durant cette période, l'usufruitier s'engage contractuellement à l'égard des nus-proprétaires à maintenir le résidence dans un excellent état ; elle en assume l'entretien ainsi que les éventuels travaux de prévention ou de remise en état avant l'extinction de l'usufruit.

La loi ENL de 2006 (Engagement National pour le Logement) définit les droits du nu-propritaire et du locataire, et les modalités applicables lors de l'extinction de l'usufruit temporaire.



# Dax, une qualité de vie exceptionnelle

Au cœur des forêts de pin et à quelques kilomètres de l'Océan Atlantique et des Pyrénées, Dax, 1<sup>ère</sup> destination thermale de France, est une ville très touristique, appréciée pour ses bienfaits sur la santé, sa douceur de vivre, sa gaieté et ses célèbres fêtes. Premier bassin de vie du département avec plus de 25 000 habitants, Dax est une cité fleurie particulièrement dynamique autour de l'activité thermale (dans les secteurs du commerce et de la santé principalement).



## Venir à Dax

3h15 de Paris en TGV  
à partir de 2015

- **Par la route**  
A 150 km de Bordeaux (N10)
- **Par le train**  
A 4 h 15 de Paris en TGV
- **En avion**  
Aéroport de Biarritz-Parme à 60 km  
Aéroport de Pau-Pyrénées à 80 km  
Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 145 km

## Dax est tout proche de vos loisirs...

- A 30 mn de Hossegor et Capbreton et à proximité de toutes les plages de l'océan
- A 1 h de la frontière espagnole et de Saint-Sebastien
- A 2 h des pistes de ski pyrénéennes



**IRG** immobilier  
8 rue Brémontier  
75017 Paris  
Tél. : 01 42 63 15 77  
www.irgimmobilier.fr

**Groupe C** Une réalisation GCI  
Constructions Immobilières