MADE

REAL ESTATE

Magazine immobilier - Made in Biarritz

INVESTIR



LA TEAM MARKETING

Immersion au coeur de notre équipe marketing spécialisée dans la communication

DÉCO SURE & CHIC

Découvrez notre sélection de pièces décoratives 100% summer

LA SCI : C'EST QUOI ?

Devenez expert en matière de Société Civile Immobilière grâce à nos conseils immo



NUMÉRO 3 - ÉDITION DE JUILLET

C'est l'été! Le pays se pare de ses plus belles couleurs, les jours rallongent, la lumière du soleil nous éclaire et nous réchauffe, les plages et les restaurants se remplissent... Une nouvelle forme de vie apparaît. Une vie de trois mois où les estivaux prennent le temps, se reposent et flânent.

Et si c'était ça le bonheur : habiter, travailler et grandir ici, dans cette région où la chaleur humaine, la profondeur de la culture et les paysages verdoyants sont légions. Il s'agit d'un territoire préservé et exigeant ! Cette terre chargée d'histoire, cette terre puissante et simple.

lci, c'est le Pays Basque. "Euskal Herria" pour les locaux.

Investir en résidence principale, en secondaire, en saisonnier ou encore en courte durée : quelles sont les opportunités et les spécificités de ces divers types de locations ? Réponse dans notre dossier principal en page 6 intitulé "Investir en Basquifornie". Découvrez comment réaliser votre projet de vie et par quels moyens devenir acteur de ce si beau décor posé en début de texte, qui n'est autre que celui du Pays Basque.

Découvrez aussi les acteurs déjà présents sur la scène : les restaurateurs avec un zoom sur le restaurant Chistera et Coquillages, les hôteliers avec un gros plan sur L'Hôtel ***** Le Régina Biarritz, les personnages économiques, à savoir ici Emilie, courtière chez ACE Crédits Bayonne, et les commeçants avec les locaux Jessica et Julien de la marque Woodstache.

MADE vous présente également son service marketing, pôle innovant et réactif, dirigé par Juliette. Vos biens seront mis en valeur et exprimeront leur potentiel. Notre Agence Humaine et Innovante vous amène également à la rencontre de Kelly, agent immobilier sur le secteur de Biarritz où bonne humeur et professionnalisme sont au programme.

Enfin découvrez toute notre expertise immobilière à travers des articles indédits à lire et relire depuis votre serviette de plage, sous le soleil de Biarritz, Anglet ou encore Bidart.

Bonne été à tous et bonne saison,

Jean-Baptiste



6.

L'IMMOBILIER

Enquête : "Investir en Basquifornie"

Portrait : Émilie, associée chez

ACE CRÉDIT Bayonne

14.

NOTRE AGENCE

La Team Marketing
Le focus agent : découvrez Kelly

18.

ACHETER ET VENDRE

Nos pépites du mois

Pourquoi vendre avec MADE

22.

LIFESTYLE

La marque WOODSTACHE

30.

L'EXPERTISE MADE

La SCI : c'est quoi ? Le guide de l'investissement locatif Les délais de vente

Crédit photo / Première de couverture

Expose actuellement à "BTZ Shop" 2 Place Bellevue à Biarritz

ENQUÊTE

Investir en Basquifornie.

POURQUOI ACHETER AU PAYS BASQUE ?



Basquifornie.

L'acronyme de "Basque" et "Californie"

Que vous soyez d'ici ou d'ailleurs, que vous viviez ou Pays Basque ou que vous y veniez pour vos vacances une semaine par an, vous êtes sans doute tombé un jour, tout comme nous, sous le charme de la "Basquifornie". Mais qu'y a-t-il de si particulier dans cette région qui amène toute personne à y revenir de nouveau chaque année ? Quelles sont les raisons pour lesquelles on a tant de mal à repartir après quelques jours, semaines, mois ou années passées ici ? Comment se fait-il que les natifs d'ici partis vivre ailleurs y reviennent toujours un jour ou l'autre ?

Le Pays Basque nous séduit avant tout par sa richesse naturelle. Bien au-delà des belles plages que nous connaissons, dignes de cartes postales, le Pays Basque est une région où océan et montagne ne font qu'un. De plus, à l'instar de sa grande soeur américaine, la Côte Basque dispose d'un tissu industriel et commercial fort, en plus du secteur touristique. Ce n'est pas compliqué d'y trouver un emploi et par conséquent de pouvoir se projeter aisément dans ses premiers achats immobiliers, qu'ils soient à titre de résidence principal ou pour investir. Avec un moyenne de prix au m2 allant de 2500 euros à 8000 euros en fonction du secteur, un jeune salarié peut devenir propriétaire d'un appartement à Anglet dès son premier CDI signé. Les vieilles demeures à rafraîchir font de magnifiques projets d'investissement et les terrains à construire sont encore accessibles.

Mais la richesse de la région ne s'arrête pas là puisque le Pays Basque possède également une identité culturelle forte perpétuée par de nombreuses traditions festives et sportives, une très riche gastronomie et la plus ancienne langue d'Europe de l'ouest encore parlée dans de nombreuses familles: l'Euskara.

À tout cela s'ajoute un mode de vie rappelant lui aussi la douceur de vie Californienne. La région est également le berceau du surf en France. Dans chaque maison de famille on trouvera une board dans la cabane au fond du jardin. L'océan berce toutes les générations et les journées sont souvent rythmées au gré des marées : été comme hiver, on s'y adonne à ses passions.

Le Pays Basque regorge de richesses. Beaucoup avant nous y sont venus pour trouver l'inspiration, comme Victor Hugo ou Coco Chanel. On y vit été comme hiver : l'été à la plage, l'hiver à la montagne avec les stations de ski à seulement deux petites heures... Il y a de tout, pour le bonheur de tout le monde.

Mais le Pays Basque est une vaste cité balnéaire qui ne vit que l'été grâce au tourisme. C'est ça que vous alliez me dire, n'estce pas ? Et bien détrompez-vous. Il y a certes l'été une véritable effervescence où la population augmente alors drastiquement. À la plage, les familles et groupes d'amis prennent place, à la montagne les cours d'eau font le bonheur des randonneurs à la recherche d'un peu de fraicheur, en ville les terrasses sont bondées et la fête bat son plein dans les bars et discothèques. Toutes nationalités mélangées font du Pays Basque en été un monde où se ruent les saisonniers pour passer quelques mois à travailler au bord de l'océan.

Mais, à l'opposé des stations balnéaires où on trouve porte close l'hiver, ici on vit à l'année: les commerces de bouche, les hôtels et bien plus encore restent ouverts et vivent grâce à une clientèle croissante. De plus, rien qu'entre Biarritz, Anglet et Bayonne, on compte 120 000 habitants à l'année et au Pays Basque ce sont 300 000 travailleurs qui ne vivent pas seulement que du tourisme. Le dynamisme est réel et c'est pour cette raison-là que le Pays Basque est devenu, au-delà d'être un lieu de villégiature priviligié, une nouvelle destination de vie, tout simplement. De nombreux pôles économiques sont présents dans la région et c'est ce qui fait toute la force du Pays Basque. Été comme hiver, les habitants peuvent ainsi profiter d'un mode de vie dynamique où le travail est bien présent et où les opportunités de business sont nombreuses.

C'est ainsi que pour toutes ces raisons-là, le marché immobilier au Pays Basque est un marché en pleine évolution où les demandes sont croissantes et où les opportunités d'investissements, que ce soit en résidence principale, secondaire, en locatif ou encore en saisonnier, se multiplient d'années en années.



Devenir propriétaire ici

Zoom sur toutes les possibilités d'investissements qui s'offrent à vous

À seulement deux heures en voiture de Bordeaux et à proximité directe de l'Espagne, le Pays Basque attire de plus en plus de particuliers à la recherche d'un pied à terre. Que vous habitiez déjà ici ou que vous soyez tout simplement tombé amoureux de la région, devenir propriétaire est l'un des plus beaux projets de vie à réaliser. Et on vous comprend puisqu'ici, comme évoqué précedemment, tout est rassemblé pour vous offrir le meilleur en termes de qualité de vie. Être propriétaire sur la Côte Basque ou dans l'arrière pays est un rêve accessible par le biais de quatre grands types d'investissements et peut importe si vous êtes d'ici ou d'ailleurs, les opportunités sont nombreuses.

S'installer pour y vivre...

À vous qui avez toujours secrètement rêvé de venir poser vos valises à durée indeterminée au Pays Basque ou à vous qui êtes déjà résident dans la région et qui souhaitez devenir propriétaire de votre propre maison ou appartement, sachez qu'investir dans votre résidence principale sera sans aucun doute une solution rentable qu'il est préférable de privilégier à la location quand cela est possible bien entendu.

En effet, en achetant votre petit chez-vous sur la West Coast, vous allez certes habiter dans un des plus beaux endroits de France mais vous allez surtout vous constituer un partrimoine de qualité. En choisissant d'acheter un bien immobilier au Pays Basque, vous assurerez à long terme un toit à vos enfants ainsi qu'à vos petits enfants. Il s'agit en réalité d'un véritable héirtage à léguer à vos proches. C'est d'ailleurs l'une des raisons principales pour laquelle de plus en plus de particuliers sautent le pas et achètent en résidence principale car ils ont compris que ce choix sera bénéfique pour le futur. De plus, en possédant une résidence principale ici, vous découvrirez à plein temps les joies de vivre en Basque Country à travers toutes les saisons et

vous contribuerez ainsi à rendre toujours plus active et attractive la région en faisant partie intégrante du paysage Basque car, sincèrement, quoi de plus charmant été comme hiver que de voir de la vie dans les petites ruelles de Saint-Jean-de-Luz ou dans les délicieux petits restaurants cachés d'Ascain ?

Au-delà de cet aspect *lifestyle*, habiter ici vous permettra de revendre par la suite facilement si vous décidez de déménager par exemple. En effet, ici les prix ne peuvent que croître alors pas d'inquiètude à avoir à ce niveau-là : investir dans la pierre n'a jamais été aussi sûr sur la Côte.

De plus, au Pays Basque il y en a pour toutes les bourses et l'offre est vaste. Habiter à Biarritz est peut-être symbolique pour vous mais être au coeur de Bidart à deux pas des somptueuses plages de l'Uhabia ou d'Erretegia ou encore s'installer à Anglet ou Bayonne est devenu un incontournable ici puisque ces villes regorgent de trésors et l'avantage ici est que tout est à proximité. Au BAB (Biarritz-Anglet-Bayonne), en 10 minutes vous passez d'une ville à l'autre. De plus, de Bayonne à Hendaye, vous ne mettez pas plus de 35 minutes en passant par l'autoroute.

Les possibilités pour vivre ici sont donc infinies et vous trouverez quoi qu'il arrive chaussure à votre pied aux côtés des nombreux habitants déjà présents au Pays Basque et qui à eux tous forment une merveilleuse population où la convivialité et la sympathie arrivent en première ligne.

Posséder son propre pied à terre...

Vous travaillez à Paris ou loin du Sud-Ouest et vous avez toujours été attiré par l'air iodé et les vagues mythiques des Pyrénées Atlantiques ? On vous comprend... Alors sachez que la meilleure solution qui s'offre à vous demeure la résidence secondaire!



Investir dans une résidence secondaire est un bon choix si vous avez sur un coup de tête envie de vous échapper de votre quotidien le temps d'un week-end ou d'une semaine tout en étant libre, sans nul besoin de chercher à la dernière minute une location ou un hôtel. Posséder sa propre résidence secondaire est un luxe.

Grâce à ce type d'investissement, vous pourrez pleinement profiter du confort, de l'indépendance et de l'intimité de votre maison secondaire à chaque vacance. Comme n'importe quel investissement, cet achat vous permettra aussi de vous constituer un patrimoine dont vous pourrez jouir au moment de la retraite et que vous pourrez transmettre par la suite à votre famille.

Quoi qu'il en soit, posséder une résidence secondaire au Pays Basque vous permettra de profiter à 100% de la douceur de vivre environnante.

La location courte durée...

Félicitations, vous venez de signer votre pied à terre et de réceptionner les clefs de votre nouvelle demeure. Vous voilà enfin heureux propriétaire d'une maison ou d'un appartement au Pays Basque vous permettant de pouvoir venir en profiter le plus souvent possible. Cependant, vous savez que vous ne pourrez pas y être à l'année du fait que vous avez des obligations et que votre vie professionnelle est basée ailleurs en France (ou dans le monde). C'est d'ailleurs pour cette raison que vous avez acquis cette propriété en tant que résidence secondaire.

Maintenant, la question que vous vous posez surement est de savoir comment rentabiliser cet investissement. La bonne nouvelle, c'est qu'il y a une solution simple et efficace pour vous permettre d'optimiser votre bien de façon "sur-mesure", à savoir par le biais de la location dite "courte durée". Cette solution s'adapte à vos besoins et à vos disponibilités puisqu'en réalité, vous êtes maître de votre propre location. Le but ici n'est pas de ne plus avoir accès à votre propriété mais plutôt de louer votre bien durant les périodes où vous n'êtes pas là. Dans ce cas, la location se fait à la nuitée.

Vous pouvez décider de vous occuper seul de la location, à distance, mais vous devez savoir que si tel est votre choix, vous allez devoir y passer pas mal de temps...





En effet, il y a tout d'abord la commercialisation et la gestion de votre bien à effectuer sur les différentes plateformes de location (comme par exemple Airbnb, Abritel, TripAdvisor...). Ensuite, il y a la gestion des ménages et de la literie ainsi que la gestion des arrivées et des départs. Ainsi, la solution idéale qui vous fera gagner du temps et de l'énergie est de vous tourner vers un des nombreux professionnels spécialisés dans le domaine de la location courte durée. Dans ce cas, vous signez un mandat de gestion pour donner le pouvoir sur votre bien et la société en question s'occupe du reste. Vous n'avez plus qu'à attendre chaque fin de mois les versements de l'agence sur votre compte bancaire. En d'autres termes, il s'agit d'un service de conciergerie dédié entièrement à votre bien. Les avantages de la location courte durée reposent sur le fait que vous pouvez venir quand vous le souhaitez dans votre maison ou appartement et ce tout au long de l'année en bloquant vos dates dans le calendrier et en plus, vous rentabilisez le restant du temps votre bien en le louant durant des séjours courts.

La location saisonnière...

À l'opposé de l'investissement locatif de courte durée, il y a la location saisonnière qui vous permet de louer votre logement à l'année et non de façon journalière. Cependant, il ne s'agit pas d'une location basique au mois. Ici, vous louez chaque année la plupart du temps de septembre à début juin votre propriété à un étudiant, un stagiaire ou encore à un travailleur. Il s'agit d'un bail à durée limitée d'une durée de 9 ou 10 mois. À la fin du bail, l'occupant doit quitter les lieux et la location de votre bien deviendra alors saisonnière durant la saison estivale, le plus souvent de fin juin à fin août. Vous louerez alors votre bien à la semaine durant les mois de haute saison pour rentabiliser au maximum votre investissement.

Il s'agit d'une solution rêvée si vous souhaitez que votre bien soit occupé par une seule et même personne quelques mois durant, sans nul besoin de vous en occuper ou de faire appel à un service de conciergerie pour gérer les locataires. Vous vous assurez une certaine sécurité et surtout un revenu fixe à la fin de chaque mois. À côté de ça, vous gonflez vos revenus l'été en profitant de la présence des vacanciers.

Cette solution permet de lutter contre les fameux "volets clos" que l'on voit souvent au Pays Basque l'hiver en ayant un locataire pendant au moins huit mois.

Le reste du temps, une fois venue la saison estivale, vous pourrez bien évidemment bloquer des dates afin d'en profiter vous-même tout en louant le reste du temps à des vacanciers venus pour une ou plusieurs semaines de vacances sur la Côte Basque.

Ce type d'investissement vous permettra de rentabiliser l'acquisition de votre bien et, bien souvent, cela couvrira tout d'abord les frais que vous payez à votre banque ainsi que les frais de travaux que vous pourrez effectuer mais également les frais de gestion et d'entretien de votre bien.

De plus, en ne laissant pas votre propriété fermée une bonne partie de l'année, vous permettez à d'autres personnes d'en bénéficier et de profiter à leur tour de notre si belle région qu'est le Pays Basque...

Philippe, conseiller immobilier chez MADE depuis 3 ans, nous raconte comment dernièrement il a aidé l'un de ses clients à réaliser son projet de vie...

"Moi c'est Philippe, j'ai 30 ans et je vis au Pays Basque depuis tout petit. Je suis né à Bayonne. Pour moi, j'habite dans une des plus belles régions de France tout simplement parce que je m'y sens bien, je me sens épanoui ici, que ce soit au niveau amical, professionnel, sportif etc. Le cadre de vie est vraiment idéal : on sort du travail et on se retrouve face à la mer ou au pic d'une montagne... Et en plus dans la région, on retrouve de nombreux pôles économiques.

Je suis agent immobilier chez MADE depuis maintenant trois belles années. Auparavant, j'étais conseiller en cabinet de gestion de patrimoine où je m'occupais de placements dans le neuf. Un jour, j'ai eu un client étranger qui souhaitait investir à Biarritz dans l'ancien et j'ai tout de suite pensé à Greg, directeur associé de MADE, que je connaissais déjà et qui m'a grandement aidé à trouver le bien idéal pour mon client. Quelques années plus tard, j'avais envie de relever de nouveaux défis et le destin m'a de nouveau mis sur le chemin de Greg qui m'a laissé ma chance en me permettant d'intégrer MADE. Tout de suite, j'avais comme motivation d'aider des personnes dans la réalisation de leur projet de vie. Ça a été pour moi une evidence et aujourd'hui, j'adore ça! C'est vraiment ce qui me pousse chaque jour à donner le meilleur de moi-même.

Dernièrement, j'ai réalisé le rêve d'un de mes clients qui souhaitait investir en résidence principale. La résidence principale c'est un peu un mixte avec le locatif puisque sur la Côte Basque, nous avons la chance de pouvoir louer 120 jours par an, ce qui est un immense avantage. J'étais le seul et unique interlocuteur de mon client, ce qui m'a permis de me concentrer à 100% sur son projet et ainsi de lui offrir un accompagnement sur-mesure. Mon client s'est ainsi vu devenir propriétaire d'un 35m2 rue Gambetta, rue où les deux bureaux de MADE se situent.

Mon client a investit sur la Côte Basque mais il aurait pu choisir n'importe quelle autre ville pour investir. Pourtant, il a décidé de cibler cette région et plus précisement la ville de Biarritz tout simplement car il s'agit d'une ville qui possède un micro marché immobilier. Quand on investit à Biarritz, ou au Pays Basque de manière générale, on s'assure d'une sécurité. lci, avec les années qui passent, la résidence principale prend forcément beaucoup de valeur, d'autant plus que la demande à Biarritz ne cesse de croître. Le marché est vraiment en pleine évolution.

Je pense réellement que Biarritz, tout comme Anglet, Bidart, Bayonne et ses villes voisines, sont dans tous les cas une bonne option si on souhaite investir dans la pierre.

Je conseille à tous les personnes qui souhaitent investir sur la Côte Basque de le faire de façon précise, en ne faisant appel qu'à un seul agent immobilier plutôt que de présenter son projet à 10 conseillers car ici tout le monde se connaît et votre demande sera davantage prise au sérieux si vous travaillez avec une seule agence. Les recherches seront bien plus efficaces."

L'EXPÉRIENCE DE **PHILIPPE**

ACE CRÉDIT Bayonne

MADE:

"Bonjour Emilie. Tu es courtière : parle-nous un peu de toi et de ton métier."

ÉMILIE:

"Je suis courtière depuis 2014. J'ai démarré chez un courtier indépendant en PACA au départ en tant que mandataire pendant 5 ans. En janvier 2019, je suis revenue au Pays Basque en tant que courtier au sein du réseau ACE, puis en tant que mandataire chez ACE Crédit Bayonne. Depuis juin 2019, je suis associée. Nous étions 2 de juin à octobre dernier avec à ce jour une équipe de 6 personnes et une belle croissance en perspective.

Mon métier est à mon sens le plus beau métier du monde où ma fonction consiste dans le cadre d'une demande de prêt immobilier à être l'intermédiaire entre les clients et l'ensemble des partenaires bancaires. Je négocie au mieux toutes les conditions d'un prêt immobilier en proposant aux clients une fois les démarches effectuées les conditions bancaires données en les conseillant au mieux sur des points précis. Nous avons un rôle important dans le projet de vie de nos clients. Etant réellement investie dans ma fonction, je fais mon maximum afin de les rassurer et de les accompagner tout au long du processus financier et ce jusqu'à la signature chez le notaire."

MADE:

"L'entreprise au sein de laquelle tu es associée se nomme ACE Crédits Bayonne. Peux-tu nous en dire plus ?"

ÉMILIE:

"J'ai l'avantage aujourd'hui d'appartenir à ACE Crédit. Créé en 1995, ACE Crédit répond à une exigence croissante chez les emprunteurs qui est de comparer les différentes offres des banques avant de s'engager. La première agence a ouvert à Levallois Perret en développant un concept inédit de services destinés à aider, en toute objectivité, les acquéreurs à réaliser leur opération immobilière dans des conditions financières optimales. Pour répondre à une demande de plus en plus importante sur tout le territoire, la marque ACE Crédit a ensuité décidé de se développer en franchises à partir de 2008 avec une exigence particulière de sélection des meilleurs experts en crédits immobiliers.

Plus de 80 agences et 300 collaborateurs accompagnent aujourd'hui nos clients dans leurs projets immobiliers mais également dans leurs projets patrimoniaux. ACE Crédit Bayonne existe depuis plus de 5 ans et rayonne sur tout le secteur du Pays Basque et des Landes."

MADE:

"Tu es installée à Bayonne. Quels sont les avantages que tu trouves à vivre et à travailler au Pays Basque ?"

"Tout comme mon métier, le Pays Basque est le plus bel endroit du monde, offrant une qualité de vie idéale, une culture et une identité forte avec de vrais valeurs. J'ai souhaité privilégié ma vie de famille en offrant à ma petite fille un confort de vie optimal.

L'approche des clients en local est plus intime et personnel avec une vrai relation établie sur le long terme contrairement à la région PACA où beaucoup de mes rendez-vous clients se faisaient principalement par téléphone."

MADE:

"Tu as déjà collaboré avec MADE. Avec quels agents as-tu travaillé et quelle a été ton expérience ?"

ÉMILIE

"J'ai eu le privilège de pouvoir travailler principalement avec deux de vos conseillers : Saïd et Naum. J'ai de suite accroché avec leur approche originale et réellement humaine. C'est une agence moderne, en avance sur son temps et qui, de par la personnalité de chaque collaborateur, fait sa différence parmi les confrères du secteur. J'ai beaucoup de plaisir à travailler avec MADE et je souhaiterai sur le long terme engager un réel partenariat avec l'ensemble de l'équipe en offrant un service de courtage au sein même de l'agence, ce qui permettrait aux clients de disposer d'un service de financement propre à MADE."

MADE:

"Quels seraient tes trois meilleurs conseils à confier aux futurs acquéreurs qui nous lisent ?"

ÉMILIE:

"Le premierr conseil serait de déterminer sa capacité d'emprunt avant même de commencer des visites au risque d'être déçu par l'obtention de refus bancaires ou effet inverse, d'allonger son budget sur une tranche de prix d'acquisition supérieure.

Le second conseil serait d'effectuer une double vérification de budget même si une première simulation a déjà été faite en banque. Mieux vaut s'adresser à un expert en crédits immobiliers pour conforter ou pas le budget alloué. L'avantage étant que je prendrai en compte dans la simulation les conditions et prérequis de l'ensemble des partenaires bancaires.

Le troisième conseil serait d'éviter impérativement de passer par plusieurs courtiers car cela ne sert strictement à rien (nous sommes tous soumis aux mêmes grilles de taux). La différence se fait sur le nombre de banques avec qui l'enseigne travaille, sur les possibilités d'assurance de prêt et sur le feeling avec le professionnel qui va être déterminant dans la qualité du parcours et de retour des conditions obtenues."



Émilie, associée chez ACE CRÉDITS Bayonne Agence située 14 Boulevard Alsace Lorraine - 05 59 70 32 13





De gauche à droite : Juliette et Alizée

LA TEAM MARKETING

"Chez Made, pour réaliser votre projet de vie, nous vous offrons un accompagnement sur-mesure..."

Juliette, Chargée marketing chez MADE

Immersion au coeur de notre équipe marketing spécialisée dans le digital et la communication.

Chez MADE, Agence Humaine et Innovante, chaque matin nous nous levons dans le but de réaliser votre objectif, qu'il s'agisse de vendre votre bien ou de vous trouver la maison ou l'appartement de vos rêves.

En faisant appel à notre agence, vous bénéficiez d'une expertise immobilière sur-mesure puisque nous disposons d'une équipe commerciale de 6 conseillers ainsi que d'un suivi administratif très rigoureux. Mais, au-delà de notre savoir-faire immobilier, nous possédons également une équipe marketing à part entière, composée de Juliette, chargée marketing, de Fred, vidéaste et photographe ainsi que d'Alizée, assistante marketing, graphiste et rédactrice.

Passionnés par la communication digitale et novateurs dans leurs pratiques, Juliette, Fred et Alizée vont plus loin que la simple publication d'annonces traditionnelles en prennant en charge l'intégralité de votre projet de vente et en vous offrant une stratégie de communication digitale et physique à 360° qui vous permettra d'atteindre votre objectif en moins de 28 jours seulement, sans nul besoin de vous occuper de votre vente.

Dans une recherche de performance et d'efficacité, notre équipe marketing est spécialisée dans l'inbound marketing, à savoir une stratégie de communication personnalisée et non intrusive, trois fois plus efficace que la publicité traditionnelle.

Grâce à cette stratégie, nous utilisons des canaux de communication adaptés à vos besoins et à votre bien afin de mettre en avant ce dernier et d'augmenter sa visibilité avec pour cible de potentiels acquéreurs susceptibles de correspondre au maximum à vos attentes.

Trouver l'acquéreur idéal est notre objectif premier et en utilisant nos techniques d'inboud marketing, nous réussissons à toucher avec précision le type d'acquéreur idéal qui sera d'une part intéressé fortement par votre bien et qui d'autre part sera en mesure d'acquérir ce dernier.

Chaque bien est unique et pour cette raison-là, nous adaptons à chaque projet de vie notre façon de communiquer, avec des outils et des supports qui diffèrent selon l'appartement ou la maison à vendre.

Notre créativité est sans limite afin de répondre à 100% à votre demande.

NOS 6 VECTEURS DE RÉUSSITE

SITE WEB

PHOTOS ET VIDÉOS

bien et mettre en valeur ses atouts.

SITES D'ANNONCEURS

RÉSEAUX SOCIAUX

NEWSLETTERS

SUPPORTS PHYSIQUES

Mise en avant de votre bien dans notre magazine saisonnier diffusé à

De droite à gauche : Juliette, Fred et Alizée



DÉCOUVREZ NOTRE SITE WEB



LE FOCUS AGENT



DÉCOUVREZ KELLY

Pour Kelly, **conseillère passionnée et déterminée**, chaque jour est un nouveau défi et une opportunité de réaliser des projets de vie.

MADE:

"Bonjour Kelly, présente-toi en quelques mots?"

"Je m'appelle Kelly et je vis sur la Côte Basque depuis maintenant trois ans. J'ai toujours été envoutée par la beauté du Pays Basque et j'ai décidé de m'installer ici pour le climat de vie que je trouve particulièrement idéal."

MADE:

"Comment es-tu arrivée chez MADE et quel a été ton parcours?"

KELLY:

"Avant d'être négociatrice en immobilier, j'étais directrice de boutique dans le prêt-à-porter haut de gamme. Je veillais continuellement à entretenir une relation solide et de confiance avec mes clients.

J'ai ensuite décidé de changer totalement de voie. Nous vivons dans une époque différente de celle de nos parents et, de nos jours, nous avons la possibilité de pouvoir changer de métier plus facilement. Ainsi s'est présentée une opportunité avec MADE que j'ai décidé de saisir afin de me lancer dans une nouvelle aventure."

MADE:

"Pourquoi avoir choisi d'intégrer notre Agence Humaine et Innovante?"

KELLY:

"J'ai choisi MADE car c'est une agence non formatée, laissant place à la création et la communication, très loin des schémas traditionnels."

MADE:

"Qu'est-ce que tu préfères dans le métier d'agent immobilier?"

KELLY:

"Ce que je préfère dans le métier de conseillère immobilier, c'est l'inconnu. Chaque jour est différent, aucune journée ne se ressemble et puis il y a cette relation humaine avec les clients que j'aime tout particulièrement et qui me pousse à donner le meilleur de moi-même."

MADE:

"Justement, quelle est ta relation avec tes clients?"

Avec mes clients, je tisse et j'entretiens une relation de confiance, basée sur la confidentialité, tout simplement.

MADE:

"Kelly, décris-nous une journée type chez MADE!"

"Une journée type chez MADE... Impossible de vous en décrire une car ici, chaque journée est différente et c'est ça qui est génial."

MADE:

"Donnes-nous ton top 3 des lieux où on peut te croiser au Pays Basque (et par la même occasion échanger avec toi pour trouver le bien de ses rêves)!"

KELLY:

"Le plus souvent, vous pourrez me retrouver au restaurant Gaztelur à Arcanques, situé Impasse de Gasthelur, au bar à vin L'ArtNoa à Biarritz, situé 56 rue Gambetta, ainsi qu'au restaurant Le Carlos face à la plage de la Côte des Basques, situé 7 boulevard du Prince de Galles à Biarritz."

MADE:

"Quelle est ta devise au travail?"

"Ma devise au travail comme dans la vie en général est : "Là où se trouve une volonté, il existe un chemin". Il s'agit d'une citation de Winston Churchill que j'apprécie tout particulièrement et qui me définit."

MADE:

"Afin de terminer cette interview, peux-tu nous confier ton meilleur conseil pour vendre son bien rapidement sur la Côte Basque?"

KELLY:

"Sans aucun doute le juste prix ! Pour vendre son bien rapidement, il faut que votre bien ait été estimé au bon prix."

NOS **PÉPITES** DU MOIS

À TRAVERS LE PAYS BASQUE

Chaque jour, notre équipe d'agents immobilier traverse toute la Côte Basque à la recherche de biens d'exception, de Saint-Jean-de-Luz à Bayonne en passant par Biarritz, Bidart, Guéthary, Arbonne & Arcangues.

MAMMALIA

Une villa Basque avec piscine

Située à Biarritz au sein du quartier Saint-Martin, MAMMALIA est une grandiose maison de 210m2 aux beaux volumes qui possède 4 chambres spacieuses, 2 salles de bain, des espaces de vie lumineux, un jardin verdoyant avec terrasse et piscine. Le plus : vous n'êtes qu'à 5 minutes du centre-ville et des plages de Biarritz!

Ville: Biarritz

Quartier: Saint-Martin

Prix: 940 000 €



HORIZON

Un appartement clés en main à Biarritz

Situé au coeur du mythique et très convoité quartier Bibi Beaurivage, HORIZON est un appartement de 72m2 entièrement rénové avec 2 chambres et une vue océan et montagne avec en toile de fond le Château d'Ilbarritz. La plage de la Côte des Basques se trouve à moins de 2 minutes à pied.

Ville : Biarritz Quartier : Bibi Beaurivage

Prix : 629 000 €

ARGIA

Un appartement made in Bayonne

ARGIA est un appartement de 78m2 situé dans le quartier Marracq, emplacement calme et résidentiel à Bayonne situé à 5 minutes du centre-ville. Ce bien est traversant nord/sud et possède ainsi des pièces de vie très lumineuses. ARGIA dispose de 3 chambres et d'une grande place de parking pouvant acceuillir deux voitures.

Ville : Bayonne Quartier : Marracq

Prix : 325 000 €



ALICENIA

Le charme de Guéthary à portée de main

ALICENIA est un appartement d'une superficie de 70m2 situé à cinq minutes du mignon petit village de Guéthary et de la Plage de Parlementia. Cet appartement possède une belle pièce de vie ouverte sur l'extérieur avec 2 chambres, une terrasse, un jardin privatif, une place de parking et un jardin potager collectif.

Ville: Guéthary

Prix: 420 000 €

POURQUOI VENDRE AVEC MADE?

Vendre son bien avec notre agence Made Real Estate située à Biarritz, c'est simple et rapide.

Chez MADE, nous sommes motivés par la volonté de moderniser la vente immobilière et ses codes. C'est ainsi que nous fuyons les catalogues impersonnels et les estimations imprécises.

À l'instar des agences traditionnelles, nous avons comme piliers de réflexion et d'action l'humain, l'innovation et l'honnêteté.

Notre équipe d'agents immobilier prône l'ultrapersonnalisation et le suivi rigoureux de vos projets de vie, le tout avec passion et perfectionnisme. Nos valeurs et notre attachement à vos besoins et attentes vous permettront d'atteindre vos objectifs en un temps record.

ET COMMENT?

En étant plus humain et avec une écoute et un investissement conséquent dans votre projet de vie mais aussi en étant innovant avec la maîtrise des nouvelles technologies et une stratégie digitale personnalisée dans le but d'assurer le succès de votre projet.

Nos agents immobiliers utilisent leur savoir-faire et un parcours en 4 étapes bien ficelé pour accélérer vos projets.

Ce parcours prend en compte la visite, l'estimation, la magnification et bien-sûr la vente.

VISITER > ESTIMER >> MAGNIFIER >>> VENDRE



Chez MADE, nos agents ne se contentent pas de simplement pousser la porte de votre bien pour en avoir un aperçu. Ils le visitent avec vous et s'imprégnent de l'ambiance des lieux en tenant compte de l'aspect émotionnel auquel il est lié et de son histoire.



Notre équipe markerting dispose de tous les outils nécessaires ainsi que d'un vidéaste et d'un photographe pour sublimer votre bien et donner envie aux acquéreurs potentiels de se déplacer pour voir votre maison ou appartement.



Pour nous, chaque bien est unique et c'est pour cette raison-là que notre approche de vente est surmesure. L'estimation de votre bien au juste prix est une prestation qui est incluse dans le cadre de nos services.



Pour la vente, MADE s'occupe de tout ! Préparation des documents, mises à jour des diagnostics, prises de rendez-vous avec l'étude notariale... Nous avons un service dédié aux ventes et à l'administratif. Un vrai gain de temps pour vous. Notre but : libérer votre esprit pour vos projets à venir.



LES 8 BONNES RAISONS DE VENDRE AVEC MADE

PERFORMANCE

MADE, c'est une équipe heureuse qui sera performante pour vos projets.

2

INBOUND MARKETING

Notre équipe est spécialisée dans l'inbound marketing, stratégie de communication personnalisée, sur-mesure et non intrusive, trois fois plus efficace que la publicité traditionnelle

3

SYNERGIE

Nous disposons d'un réseau d'agences partenaires locales, nationales et internationales pour assurer la visibilité de votre bien

4

RÉSEAUX SOCIAUX

Notre activité, nos publications et nos stories sur les réseaux sociaux sont optimisées pour une toucher une clientèle ciblée pour votre bien. 5

PHOTOS ET VIDÉOS PRO

Nous faisons appel à des professionnels pour la mise en valeur de votre hien

6

HOME STAGING

Nos architectes, designers et artisans du bâtiment sont à votre disposition pour aider les acquéreurs à se projeter au sein de votre bien et à leur donner envie d'acheter, toujours dans un respect de vos besoins.

7

CONFIDENTIALITÉ

Chez MADE, le respect de votre vie privée est notre priorité.

8

VENDEZ EN MOINS DE 28 JOURS

85% de nos biens exclusifs son vendus en moins de 28 jours.

INSTANT DÉCOUVERTE

CHISTERA & COQUILLAGES

Partez à la rencontre de Ludo, gérant du Restaurant Chistera & Coquillages situé 13 rue des Halles à Biarritz et plongez au coeur d'un lieu mythique où gastronomie et plaisir de vivre s'allient pour une ambiance unique.



Ludo, gérant du Chistera et Coquillages aux Halles de Biarritz

MADE:

"Bonjour Ludo, parles-nous un peu de ton établissement Chistera & Coquillages."

LUDO:

"Bonjour, je m'appelle Ludovic Barucq, je suis le gérant du *Chistera & Coquillages* aux Halles de Biarritz. C'est un établissement qui a été transformé il y a 4 ans. Depuis, on l'a agrandit et on a rajouté deux salles. La cuisine du Chistera se base essentiellement sur le poisson et les fruits de mer mais on fait également tout ce qui est pintxos, cassolette, côtes de boeuf etc. Nous sommes très accès sur le partage et la convivialité."»

MADE:

"On t'a connu dans tes débuts quand tu étais au Bar de la Côte. A l'époque tu étais serveur, aujourd'hui tu es gérant de ton propre restaurant. Comment en es-tu arrivé là ?"

LUDO:

"En ce qui concerne mon parcours personnel, il est très simple : j'ai démarré en faisant une année en tant qu'homme de ménage au Bar de la Côte. L'année d'après je suis passée runner, pour ensuite être chef de rang pendant deux ans. Après cette expérience, je me suis rendu compte que je n'avais plus de perspectives d'évolution. Du coup, j'ai vu avec la direction du Bar de la Côte pour changer d'établissement.

Ainsi, après le Bar de la Côte, me voici désormais au Chistera. À l'époque, il y a 4 ans donc, j'étais serveur dans ce restaurant. J'ai fait un an de service, ça s'est super bien passé. La deuxième année, j'avais sympathisé avec le responsable de salle, on s'entendait très bien donc je suis passé responsable adjoint. J'étais serveur 5 jours par semaine et responsable 2 jours par semaine pour le remplacer quand il n'était pas là.

La troisième année on m'a demandé de prendre sa place donc j'ai été promu directeur et on m'a annoncé en même temps que je serai directeur pour l'année 2019 et que si je le souhaitais, on me confierait la gérance à partir du ler janvier.

Comment j'en suis arrivé là ? Je pense sincèrement que mon évolution est essentiellement due au fait que j'étais au bon endroit au bon moment.

Après, à côté de ça, je suis une personne qui a toujours beaucoup travaillé. J'ai été habitué à travailler 7 jours sur 7, faire 12-15h par jour sans me poser de questions, sans regarder ce qu'on me donnait à la fin du mois parce que je savais que ça payerait un jour.

Je pense que le plus gros de ma réussite tient de l'éducation que mes parents m'ont transmis. Sans eux, je ne serais pas là où j'en suis aujourd'hui, c'est-à-dire à gérer 20 salariés et 35 l'été. Et bien entendu, la clé a été la motivation et le fait d'être sympathique avec les gens."



Alizée, assistante marketing chez MADE, et Ludo, gérant du Chistera et Coquillages

MADE:

"Ton restaurant se situe en plein coeur des Halles de Biarritz, lieu de vie où convivialité et rencontres vont de pair. Pourquoi être venu travailler ici il y a 4 ans ?"

LUDO:

"À la base, je ne pensais pas récupérer la gérance d'un restaurant de ce calibre-là car c'est une grosse Maison. Je ne m'attendais vraiment pas à ça. Cependant, j'avais beaucoup d'ambitions ; je me voyais gérant d'un 30 couverts. Mais certainement pas d'un 700 couverts! Donc si à la base j'ai choisi cet emplacement pour travailler, c'était surtout pour avoir du contact. Pour être restaurateur, il faut que les gens te voient, t'apprécient et aient envie de revenir te voir. Je savais qu'en venant aux Halles de Biarritz, qui est un endroit de passage, un endroit de vie, l'un des endroits qui vit vraiment à l'année ici, j'allais élargir mon répertoire, mes contacts et ma visibilité."

MADE:

"En tant que Biarrot pur souche, décris-nous ton mode de vie et parle-nous de tous les avantages que tu trouves à vivre dans cette si belle cité balnéaire qu'est Biarritz."

LUDO:

"Mon mode de vie, il est très simple puisque mon métier, c'est ma vie. Très honnètement, ça fait 4 ans que je fais que ça. Après, pour ma part j'ai toujours vécu à Biarritz. Ce que j'aime dans Biarritz c'est qu'on a quand une même une partie de la saison où on a du passage, des vacanciers mais l'autre moitié de l'année, c'est un village où tout le monde se connaît, c'est une petite famille! Et c'est vraiment ce mode de vie là que j'aime.

Donc les avantages de vivre à Biarritz franchement... Il n'y a que des avantages à vivre à Biarritz, il n'y aucun inconvénient pour moi. Je suis amoureux de ma ville, je suis pur Biarrot et il y a trop d'avantages pour en citer. La pluie, le beau temps, la plage, la montagne...Tout est magique ici. "Naître et mourir à Biarritz" : voilà ce que je peux dire. Après, si j'ai les moyens d'aller un jour ouvrir quelque chose ailleurs, je le ferai mais je reviendrai à Biarritz quoi qu'il arrive."

MADE:

"Quand on passe devant ton restaurant, on a envie de faire comme tout le monde : avoir une place à ta terrasse. Parle-nous justement de tes clients et de ce que tu fais pour les fidéliser."

LUDO:

"Moi, j'ai la plus belle clientèle de Biarritz! J'ai les meilleurs clients de l'histoire de la clientèle! Non sans rire... Pour fidéliser, c'est facile. Aujourd'hui, ce qui compte c'est la sympathie. Certes il faut que l'assiette soit bonne mais le service, c'est la clé. Chez moi, les clients sont toujours bien servis. Il ne faut pas faire de spectacle, il ne faut pas toujours être sur leur dos : il faut juste être avenant, souriant, agréable et communiquer avec les gens. Moi c'est comme ça que je fidélise ma clientèle." »

MADE:

"Tu connais Mélissa notre responsable administrative depuis 6 ans, tu es ami avec notre chargée marketing Juliette et tu es copain de près ou de loin avec tous les membres de la Team MADE. Mais au délà de ces liens amicaux, que penses-tu réellement de MADE et de l'état d'esprit de l'entreprise ?"

LUDO:

"J'ai connu MADE parce que j'ai travaillé avec Saïd, l'un de vos conseillers immobiliers, durant ma première année de restauration. Par la suite, j'ai rencontré tout le reste de l'équipe mais en dehors de MADE, un par un parce qu'ici tout le monde finit par se connaître un jour ou l'autre. J'ai tout de suite eu de la sympathie pour ces gens-là car ils sont gentils. Après, j'ai appris qu'ils faisaient tous partie de votre agence.

Je me retrouve totalement dans les valeurs que vous véhiculez sur les réseaux sociaux. MADE, ce sont des gens géniaux et très humains. De plus, vous proposez des produits haut de gamme, des produits finis. Clairement, si j'avais un achat immobilier à faire, ce serait vers MADE que je me dirigerais car j'ai pas le temps de m'occuper de ça, faire les travaux etc. Je sais qu'en achetant avec MADE, j'aurais la garantie d'un achat clé en mains."»





Au-delà d'être un sport magique, le surf est un véritable mode de vie, une façon d'être! Pas besoin d'être initié au surf pour adorer le style que dégage ce sport de glisse. Entre atmosphère décontratée et esprit de liberté et d'aventure, le thème surf est un fantastique style de déco indémodable et surtout chic pour votre intérieur. Si vous aussi vous rêvez de faire de votre maison un véritable coin de paradis qui sent bon l'iode, la paraffine et le bois flotté alors embarquée à la découverte de nos meilleures pièces déco 100% surf & chic!



TABLEAU EN BOIS BIARRITZ

Marque: WOOSTACHE

Prix : 39,99 €



COUSSIN SURFEURS VELOUR

Marque : ART DE LYS

Prix : 56 €

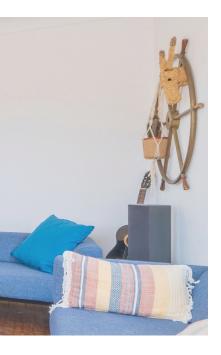




AFFICHE BIARRITZ

Marque : CADRIMAGES

Prix : 25 €



BOUGIE DOUCEUR OCÉAN

Marque: BELLE VAGUE

Prix : 32 €



HORLOGE DES MARÉES

Marque : OCEAN CLOCK

Prix : 69 €





LIGHTBOX LAQUÉE NOIRE

Marque : PANTAI PANTAI

Prix : 139 €



Marque : JEAN VIER Prix : 439 €



TIRAGE PHOTO NOIR & BLANC

Photographe: MATHIEU THOISY Prix : sur demande via instagram



TAPIS ROND EN JUTE "KUTA"

Marque : Maisons du Monde

Prix : 14,55 €





WOODSTACHE

Une marque hors du commun à découvrir pour une déco 100% "West Coast"



Boutique de Biarritz, située 37 rue Mazagran

Quand on pense décoration d'intérieur, on pense tout de suite soit aux grands magasin suédois, soit à des pièces de designers. Pourtant dans le paysage de la déco, il y a une alternative qui nous à tout de suite plu chez MADE: Woodstache. Cette marque propose du mobilier, des accessoires de déco et des objets pour la vie quotidienne fabriqués localement à quelques kilomètres de Biarritz dans un atelier à Capbreton. D'inspiration Franco-Américaine, les créations de Jessica et Julien viennent se fondre parfaitement dans une ambiance surf, chic et tendance.

MADE:

"Comment a commencé l'aventure WOODSTACHE?"

JESSICA:

"L'aventure a commencé à deux dans une petite chambre d'appartement et un garage. Nous avons débuté en créant des coques de téléphone et des claviers en bois. WOODSTACHE s'est lancé en 2014 sur le net et les commandes ont suivi très rapidement, ce qui nous a conforté dans l'idée de continuer. Aujourd'hui, nous avons un atelier de 550m2 à Capbreton et nous continuons de fabriquer plus de 1000 références produits."

MADE:

"Quelles sont vos sources d'inspirations?"

JESSICA:

"Nous nous sommes d'abord beaucoup inspirés de nos propres envies avec l'idée de mixer produits high tech et nature. La déco et les accessoires étaient pour nous la suite logique à ce projet. Nous voulions proposer une large gamme de produits et ne pas s'enfermer dans un seul domaine. C'est également l'engouement vu en Californie pour les produits en bois qui nous a poussé à nous lancer car à l'époque ce type d'objets n'existait pas encore en France. Nous proposons aujourd'hui des articles qui nous plaisent avant tout, qui respectent une certaine éthique et qui correspondent à nos valeurs."



Boutique de Biarritz, située 37 rue Mazagran

MADE:

"Vous avez le site internet www.woodstache.com sur lequel nous pouvons trouver vos produits mais également deux boutiques. Pouvez-vous nous en parler? Comment ça se passe de passer du tout numérique au commerce physique?"

JESSICA:

"Le site www.woodstache.com est effectivement notre plateforme principale qui nous permet de vendre et d'expédier dans le monde entier. Mais à côté de ça, nos deux boutiques sont désormais ouvertes à l'année à Biarritz et Hossegor. Ces magasins sont nos petits bébés! Nous portons une attention toute particulière à ce que chaque client prenne plaisir à venir et vive une expérience qui consiste à avoir une vision plus moderne de l'artisanat."

MADE:

"D'où vous est venue l'envie de travailler le bois ?"

JESSICA:

"Travailler le bois était une évidence. Nous sommes des amoureux de la nature et nous voulions pouvoir fabriquer un maximum de produits nous-mêmes. Ce matériau vivant sera toujours numéro un dans notre coeur et ne sera jamais démodé."

MADE:

"Chez MADE nous adorons deux produits : le banc Skateboard et les tableaux en bois. Pouvez-vous nous en dire plus sur ces produits ? Comment vous sont venues les idées ?"

JESSICA:

"Le banc skate et les tableaux en bois sont en effet des produits phares de chez WOODSTACHE.

Le banc skate rend hommage à la culture skate, inspirée par la liberté et l'insouciance des skateurs, et à l'authenticité du bois. Son grand + : il peut être utilisé de 1000 façons, en tabouret, en tablebasse, en repose-pieds, en table de chevet ou en simple en objet de décoration. Il trouvera facilement sa place dans votre intérieur! Les pieds en épingles sont fabriqués sur-mesure. Ils sont de haute qualité, en acier plein et thermolaqués. Aussi, la tranche du plateau de la board a des plis de couleurs teintés dans la masse qui rappellent subtilement le drapeau français et donc qui est un clin d'oeil à notre fabrication made in France.

Concernant les tableaux en bois, nous venons de sortir 4 nouveaux designs et une nouvelle collection "Cities" qui représentent 5 villes du sud-ouest de la France comme Biarritz. La collection devrait bientôt s'agrandir!"



WOOSTACHE Wood & Supply Shop Biarritz

37 rue Mazagran 64200 BIARRITZ

www.woodstache.com

Tel: 09 51 36 27 31

Le Régina

Un lieu hors du commun à Biarritz avec une terrasse face au Phare ...





Vous pourrez profiter également du talent des Barmens qui à toute heure peuvent vous concocter des cocktails afin de profiter du coucher de soleil, des soirées musique-live du samedi ou encore juste pour l'envie d'un

Le restaurant, c'est aussi une carte gastronomique façonnée par le chef Antoine Chuard et disponible à partir du 10 juillet tous les soirs de l'été.

Rendez-vous au 52 avenue de l'Impératrice à Biarritz, pour un moment unique à deux pas du Phare... Le **Régina Biarritz Hôtel & Spa**, construit en 1906, est un bâtiment emblématique de style Belle Époque situé à Biarritz. Dressé face à l'océan Atlantique en bord de mer, il offre une vue imprenable sur le Phare de Biarritz et la Côte Basque. Mais si vous saviez sûrement que Le Régina est un hôtel 5 étoiles, vous connaissez peut-être moins son restaurant IQORI.

A quelques marches de la plage du Miramar, à quelques pas de la grande plage, le Régina est un monument d'architecture à découvrir. Ce que nous aimons particulièrement, c'est la carte estivale et le service en continu 7/7 jours de 12h à 22h. Nous ne connaissons pas de lieu plus magique pour se rafraichir ou manger un morceau.

"Un cadre estival en service continu..."

Que ce soit en terrasse ou dans son mythique patio de style Art Déco, on ne peut pas résister à l'envie de déguster une assiette de Bellota, à se laisser tenter par une assiette de linguine à la truffe ou encore à plonger une cuillère dans un tiramisu aux fruits rouges simplement incroyable. Qu'on ait envie d'une pause gourmande ou d'un rafraîchissement, c'est toujours un ravissement.



verre entre amis.







LA SCI: C'EST QUOI?

Que vous soyez novice ou expert dans le domaine de l'immobilier, vous avez très certainement déjà entendu parler de ce fameux terme à trois lettres : SCI. Mais de quoi s'agit-il au juste ?

L'ANAGRAMME DE "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE"

La SCI est soumise aux articles 1832 et suivants du Code Civil. Elle se différencie du régime des sociétés commerciales par son caractère civil et peut être constituée pour les trois raisons suivantes : gestion d'immeuble, mise en location d'immeuble et construction d'immeuble en vue de sa vente.

La SCI a de nombreux avantages très appréciés des personnes souhaitant investir en commun dans un projet immobilier. Mais comme la perfection n'existe pas, quelques contraintes sont à connaître avant de se lancer dans cette fabuleuse aventure qu'est la SCI. Place à nos conseils immo!

LES POINTS POSITIFS DE LA SCI

Ils sont au nombre de trois : la non-application des règles de l'indivision, l'application d'avantages fiscaux au bénéfice des associés et la libre organisation de la gestion de la société. Notre Agence Humaine et Innovante vous explique tout dans cet article.

Éviter l'indivision, qu'est-ce que cela apporte ?

Lorsqu'un bien immobilier a différents propriétaires, dans le cadre d'une succession par exemple, personnen n'est à l'abris de nombreux conflits que ce soit pour la gestion de ce bien ou la revente, dûs à l'application des règles de l'indivision.

À titre d'exemple, si un des indivisaires souhaite sortir de l'indivision, il contraint alors l'ensemble des copropriétaires du bien à procéder à sa vente. Les décisions sont soumises à l'accord unanime des indivisaires, ce qui est souvent la source de nombreux conflits familiaux.

Au sein d'une SCI, la propriété du bien est transférée à la société. Le gérant qui aura été nommé prendra donc en charge l'accomplissement des actes de gestion courante. Cela limite ainsi l'ingérence des associés sans parler des risques de blocage pouvant en découler.

Et si un associé a comme souhait de quitter la société, il lui suffira donc de simplement vendre ses parts sociales.

Deux considérables avantages fiscaux...

D'une part, vos impôts personnels en tant qu'associé pourront drastiquement diminuer dans le cas d'un déficit de la société. Il vous faudra alors le faire figurer sur votre déclaration.

D'autre part, si vous faîtes une plus-value, c'est le régime des particuliers »qui sera appliqué; votre société bénéficiera donc d'abattements pour durée de détention au même titre que les particuliers.





Dans certains cas, ce sera même une exonération d'impôts qui sera appliquée. En cas de cession de parts sociales, ce même abattement s'appliquera.

Une liberté dans la rédaction des statuts et dans la gestion de la société

La gérance pourra être confiée à un ou plusieurs cogérants et la répartition des pouvoirs entre chaque partie sera répartie librement. À savoir qu'il faudra au minimum un gérant. Il est également possible de prévoir des modalités de vote des décisions dans la rédaction des statuts.

LES QUELQUES PETITES CONTRAINTES À CONNAÎTRE POUR BIEN GÉRER SA SCI

La constitution d'une SCI a un coût

Il vous faudra prendre en compte :

- Le notaire ou l'avocat qui rédigera les statuts : ce coût peut aller jusqu'à plusieurs milliers d'euros.
- Il vous faudra compter un apport important : un euro »symbolique suffira au yeux de la justice mais les banques et investisseurs ont besoin d'être rassurés.
- L'enregistrement des statuts au Service des impôts des entreprises donnera lieu à un paiement de droits d'enregistrement de 5%.
- L'avis de création dans un journal d'annonces légales pourra varier entre 200 » et 250 euros. »
- L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés coûtera environ 80 euros.

Les associés ont une responsabilité illimitée

Chaque associé est responsable indéfiniment du passif social, au prorata de sa participation au capital social. Les créanciers sociaux pourront donc se retourner en cas de défaut de paiement de la société.

Il faut être rigoureux avec le côté administratif de la SCI

Il faudra s'attendre à une procédure longue et contraignante qui comprendra le vote de la décision au cours d'une assemblée générale, l'acceptation selon les dispositions des statuts et enfin la déclaration au greffe du Tribunal de commerce afin d'inclure une inscription modificative au RCS.

Maintenant que vous en savez un peu plus sur ce qu'est une SCI, nous allons vous énoncer en détails les deux principales variétés de SCI auxquelles nous avons affaire en tant qu'agence immobilière, à savoir d'une part la SCI familiale et d'autre part la SCI professionnelle.

LA SCI FAMILIALE

Cette société créée par au moins deux membres d'une même famille permet de désigner un gérant qui s'occupe du ou des biens en question. Ce fonctionnement permet d'éviter les traditionnelles querelles familiales comme dans le cas d'une succession par exemple.

La SCI familiale a une durée de vie de 99 ans et aucun capital social minimum n'est requis. Une fois les statuts rédigés et les actes de création réalisés (enregistrement, publication d'une annonce légale etc.), les parts sociales sont distribuées et la société peut ainsi fonctionner normalement avec une activité limitée à des activités de nature civile.

LA SCI PROFESSIONNELLE

Cette société créée par au moins deux associés porte sur la gestion d'un patrimoine immobilier, que ce soit une maison, un appartement ou encore un local commercial. Ce patrimoine immobilier sera utilisé dans l'exercice d'une activité commerciale. Grâce à cette forme sociale, une distinction est faite entre le bien immobilier et l'exploitation commerciale. Il faut savoir que c'est donc la dénomination sociale qui apparaitra sur le bail commercial ou le bail professionnel (dans le cadre d'un local commercial par exemple).

Il est important de savoir qu'étant donné que la SCI est une société civile, elle ne peut pas avoir d'objet social à caractère commercial. Deux exceptions dérogent à cette règle : d'une part, la mise en location de logements meublés où la SCI doit qualifiée de location et d'autre l'achat pour revente de biens immobiliers, auquel cas une Société Civile de Construction-Vente doit être constituée.

Mais ce n'est pas tout. Il y a encore une série d'autres types de Sociétés Civiles. Pour en savoir plus, retrouvez-nous directement à nos agences situées au 47 et 74 rue Gambetta en plein coeur de la ville de Biarritz, à deux pas de l'océan.

LE CONSEIL MADE

Créer une SCI à capital variable permet d'éviter la modification systématique des statuts en cas d'augmentation ou de réduction du capital entre les montants plancher et plafond figurant dans les statuts.

LE GUIDE DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Vous avez dans l'idée d'acheter un bien dans le but de le louer plus tard mais vous hésitez encore ? Vous avez besoin de savoir si ce projet sera vraiment rentable ?

Notre Agence Humaine et Innovante vous conseille et vous guide à travers un article exclusif à la découverte de tous les avantages fiscaux que vous procurera votre investissement locatif sur la Côte Basque.

GAGNER DE L'ARGENT ET ÊTRE LIBRE GRÂCE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

L'immobilier locatif est sans aucun doute un levier puissant en termes de liberté financière. Grâce à cet investissement, vous pouvez vous constituer des revenus passifs stables en achetant des appartements ou même plusieurs immeubles. Ce qu'il faut comprendre, c'est que grâce à l'immobilier et à un accompagnement de qualité, vos revenus passifs pourront dépasser vos revenus actifs pour ainsi un jour réussir à vivre pleinement de l'immobilier.

Avec l'investissement locatif, il est possible de gagner beaucoup d'argent. Mais pour cela, il est primordial que vous compreniez bien avant de vous lancer que toute votre stratégie d'enrichissement reposera sur un pilier fondamental, à savoir votre capacité à multiplier les investissements locatifs rentables en ayant le soutien sur le long terme de votre banque.

"La banque, un partenaire capital."

La banque est un fabuleux levier de crédits. En effet, dans le cadre d'un investissement locatif réussi, votre banque vous accordera sous forme de prêt la totalité de l'argent pour acheter votre bien ainsi que pour financer les frais de notaire. Mais vous vous demandez surement comment vous allez rembourser votre crédit et payer vos charges ?

En réalité, ce sont vos futurs locataires qui vont vous apporter les fonds nécessaires pour pallier à ces dépenses, sans même que vous n'ayez besoin de mettre un seul sou de votre poche. Mais la rentabilité ne s'arrête pas là puisqu'à la fin de chaque mois et au fur et à mesure, il vous restera toujours un peu plus d'argent sur votre compte.

En d'autres termes, en investissant dans l'immobilier, vous faîtes une acquisition "gratuite" en générant chaque mois des revenus et tout ça sans aucune dépense de votre part à effectuer. L'investissement rêvé... Merveilleux comme concept n'est-ce pas ?



Comme dit précédemment, la banque est le coeur-même de votre futur investissement locatif. Or, la banque, malgré sa capacité à vous aider, possède une limite non négligeable et cette limite, c'est votre propre capacité maximum d'endettement, qui en général avoisinne les 33%.

Votre but donc pour gagner de l'argent va être de ne jamais dépasser cette limite ou du moins le plus tard possible. Et pour cela, il faudra offrir à votre banque ce qu'elle recherche, à savoir un bien qui se finance tout seul, voir mieux : un bien qui rapporte de l'argent sur votre compte personnel. La banque doit en d'autres termes obtenir un très bon taux de couverture de la dette afin que votre capacité d'emprunt demeure intacte et que votre banque vous suive dans tous vos projets d'investissements avec une confiance mutuelle.

VOTRE RÉUSSITE SIÈGE DANS VOTRE PREMIER ACHAT

Votre premier investissement locatif sera décisif pour la suite de votre aventure dans le monde passionnant qu'est celui de l'immobilier. En effet, par rapport à nos explications précédentes concernant le fonctionnement des banques, ce serait une erreur de commencer votre parcours d'investisseur en achetant votre propre résidence principale car vous allez vite vous retrouvez bloqués dans vos projets par votre capacité maximum d'endettement.

Votre premier investissement doit être RENTABLE. L'intérêt premier et à côté du quel vous ne pouvez pas passer est de démontrer clairement à votre banque, à travers votre premier achat, que vous êtes apte à réaliser un investissement immobilier avec un fort taux de couverture de la dette, supérieur à 1.

Cela vous permettra d'acquérir la confiance de votre banque et, par la suite, à chaque nouveau projet si vous continuez sur ce même schéma-là, avec un ratio positif, la banque deviendra l'allié numéro 1 de votre enrichissement.

INVESTIR DANS LE NEUF OU DANS L'ANCIEN?

Après vous avoir guidé dans ce que notre Agence Humaine et Innovante considère comme le point le plus important dans la réalisation d'un ou plusieurs investissements locatifs, concentrons-nous davantage sur le bien en lui-même.

En effet, quand il s'agit de faire un choix entre acheter un bien neuf ou un bien ancien, les questions et les doutes se bousculent pour connaître la solution la plus avantageuse pour vous et surtout qui vous rapportera le plus d'argent.

Ainsi, pour répondre à cette interrogation, sachez qu'il n'y a pas de bon ou de mauvais choix à faire : tout dépend des opportunités de marché qui se présentent à vous et surtout sachez que les deux options bénéficient de dispositifs de défiscalisation.

Pour ce qui est du neuf, l'atout essentiel réside principalement dans la possibilité que vous aurez de déduire de votre revenu foncier un pourcentage du prix d'acquisition. Cependant, étant donné qu'il s'agit d'un achat clés en main, les prix à l'achat sont souvent élevés.

Concernant l'ancien, bien moins cher que le neuf de 20 à 25% du m2, ce type d'investissement sera plus rentable de 1 à 2 points. Dans ce cadre, l'investisseur bénéfice de la déduction des travaux de réfection de ses recettes locatives et les contraintes de location sont moindres. Cependant, il vous faudra investir davantage de temps pour réaliser la rénovation que vous souhaitez obtenir.





LES DÉLAIS DE VENTE

VUS ET EXPLIQUÉS PAR MADE



De gauche à droite : Michael, JB, Kelly, Peio et Philippe

COMBIEN DE TEMPS ENTRE LA PROMESSE, LE COMPROMIS ET L'ACTE DE VENTE ?

Félicitations, vous avez trouvé l'acquéreur pour votre bien à vendre ! Vous êtes très certainement partagé entre différentes émotions : l'excitation de voir votre nouveau projet avancer, la tristesse de devoir vous séparer d'un endroit dans lequel vous avez vécu de belles histoires, la peur de l'inconnu devant cette nouvelle étape de vie, la joie d'avoir trouvé quelqu'un qui se projette dans cet endroit que vous avez pu tant aimer etc.

Mais, au delà de ça, vous vous êtes peut-être posé la question suivante : "maintenant, combien de temps vais-je devoir attendre avant de réellement vendre ?" On vous dit tout sur les délais de vente.

ÉTAPE 1 - LE COMPROMIS DE VENTE

Il faut savoir que pour signer le compromis de vente dans les meilleurs délais, le dossier doit être complet, tant de votre côté que de celui de l'acquéreur. Mais, lorsque rien ne manque et que les notaires ont des créneaux horaires correspondant entre eux et entre vous et l'acquéreur, le compromis peut être signé dans les semaines suivant l'envoi de l'entremise.

Une fois la date de compromis définie et le rendez-vous pris, c'est parti pour la prochaine étape de la vente de votre maison ou appartement : le premier rendez-vous chez le notaire. Dans ce compromis de vente, les deux parties s'engagent l'une envers l'autre : le vendeur s'engage à livrer le bien déterminé et l'acquéreur à acheter celui-ci au prix convenu. C'est à ce moment précis que les différentes clauses pourront être soulevées : il pourra s'agir de divers éléments comme l'obtention du prêt bancaire ou le permis de construire par exemple.

C'est également à ce moment que l'acquéreur versera le montant séquestre, aussi connu sous le nom d'acompte du compromis de vente. C'est une garantie qui renforce le lien contractuel entre vous, vendeur, et votre acquéreur. Ce montant varie le plus souvent entre cinq et dix pourcents du prix de vente mais il peut également être négocié entre les deux parties.

Si pour une quelconque raison, l'acquéreur se désiste, le vendeur encaissera cette compensation financière de plein droit. Si, comme dans la majorité des cas, la vente aboutit, cette somme sera déduite du montant total de la vente.

ÉTAPE 2 - L'ACTE DE VENTE

S'ensuit une période de dix jours qui correspond au délai de rétractation légal dont l'acheteur bénéficie et durant lequel il peut se rétracter sans besoin de justifier d'un motif légitime.

Ensuite, il se passe une période de quelques mois avant que l'acte définitif puisse être signé. En général, il faudra attendre trois à quatre mois avant cette signature. Une date précise est en général indiquée dans le compromis.

Cette période permet au vendeur de se préparer au déménagement, aux cartons, à son changement de vie mais elle permet également de lever les diverses clauses inscrites dans la promesse de vente : obtention de prêt, permis de construire etc. Ces éléments prennent généralement plus ou moins de temps.

Les notaires veillent également à rassembler l'ensemble des pièces administratives, vérifient les états civils des deux parties et les documents d'urbanisme relatifs par exemple aux droits de préemption de la commune, à l'origine de la propriété et aux états hypothécaires.





MADE

DES AGENTS PROCHES DE VOUS ET PROCHES DE VOTRE QUARTIER

REAL ESTATE

47 RUE GAMBETTA - 64200 BIARRITZ +33 7 76 70 20 44 HELLO@MADEREALESTATE.COM WWW.MADEREALESTATE.COM

