

LE PIRE ENNEMI  
DE VOS IMPÔTS

55, avenue Marceau

75116 Paris

06 50 63 80 23

[nrivory@lpei.fr](mailto:nrivory@lpei.fr)

BAKARRA

ID&AL  
— GROUPE —

Pinel 2019

BAYONNE

# ENTREZ DANS LE PAYS BASQUE PAR LA GRANDE PORTE

À la frontière entre la Gascogne et le Pays basque, Bayonne s'est forgée au fil des siècles une personnalité unique. Cet esprit se traduit à travers la diversité de son patrimoine architectural, de sa gastronomie ou encore de ses traditions sportives et festives. Son histoire est aussi faite de rencontres et de confluences, celle de la montagne et de l'océan, celle de la Nive et de l'Adour, celle des langues et des cultures.



Vue de la Nive vers le Petit Bayonne

## UN PATRIMOINE QUI INVITE AU VOYAGE

Vivre à Bayonne, c'est profiter au quotidien de cette richesse où le passé sublime le présent, où les cultures s'harmonisent. Entre quais et ruelles, les fières façades à pans de bois coloré côtoient la citadelle Vauban, de belles bâtisses Art Déco ou de majestueuses villas de style basque.

Bayonne évoque aussi tant de saveurs. Sa cuisine tout en contrastes est à l'image de ses spécialités : le caractère de son jambon, la douceur de son chocolat, la finesse de ses fromages, le feu de son piment...



La Côte des Basques

## BAYONNE, CHOISIR L'EXCEPTION

Nichée entre la Nive et l'Adour, BAKARRA bénéficie d'un environnement privilégié et de belles adresses bayonnaises.

Le cœur de la ville bat dans le Petit Bayonne, charmant quartier vivant, animé de cafés, restaurants, musées, artisans et commerçants. Un lacin de petites rues révèle de pittoresques immeubles traditionnels, de petits ponts qui enjambent la rivière.

Plus au sud, le quartier Mousserolles prend un peu de hauteur. Au travers d'une végétation généreuse, il dévoile de splendides demeures basques : le quartier résidentiel de Bayonne dans sa plus belle expression.

## CES DÉTAILS QUI FONT LA DIFFÉRENCE AU QUOTIDIEN

À 6 minutes<sup>(4)</sup> du centre animé de Bayonne, BAKARRA profite d'un emplacement idéal qui contribue au bien-être de tous les jours. Boulangeries, pâtisserie, supermarché, pharmacie, pizzeria, Poste, banques, écoles... sont facilement accessibles à pied.

Pour satisfaire toutes les attentes, un cinéma CGR se situe à 3 minutes<sup>(4)</sup> en voiture ainsi qu'un grand centre commercial à seulement 5 minutes<sup>(4)</sup> et qui comprend de nombreuses enseignes (IKEA, Carrefour, H&M, Go Sport, Cultura...).



# UN STYLE UNIQUE

## LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Le projet est caractérisé par une volonté de créer une unité connectée à la ville. Par son dispositif de bandes habitées et son écriture architecturale, ce projet veut totalement s'intégrer dans son environnement urbain et paysagé.

La maison existante, typique de l'architecture locale, érigée en proue du quartier affiche les intentions d'intégration patrimoniale du projet et marque l'entrée de la parcelle par un rappel à la mémoire du lieu. Le point de départ de la réflexion sur l'écriture architecturale naît d'une recherche sur la réinterprétation des morphologies locales et notamment sur la composition urbaine bayonnaise. »

Atelier d'Architectures - HIRU

En retrait de rue, BAKARRA se découvre par la présence d'une authentique demeure basque.

### Ici l'esprit basque se perpétue...

Le quartier connaît une topographie naturelle marquée par une pente douce que la résidence vient épouser comme autant de paliers. L'architecture quant à elle conserve l'identité bayonnaise dans une habile interprétation contemporaine. Composée de trois trames d'habitations, BAKARRA propose des façades élancées qui offrent de la hauteur et s'alignent harmonieusement.

Cette écriture architecturale évoque avec raffinement les immeubles étroits qui se succèdent dans le cœur historique de Bayonne. Les colombages géométriques et chamarrés trouvent une traduction plus discrète dans un chaleureux bardage de bois naturel. Sa conception en coffrage rappelle les typiques pans de bois et apporte une agréable intimité aux espaces extérieurs.

BAKARRA s'attache aussi à préserver l'âme des habitations traditionnelles dans ses enduits clairs, version moderne des murs passés à la chaux. Les toitures en couverture métallique d'un seul versant présentent une touche contemporaine, alors que leur décalage donne du rythme et de la légèreté aux bâtiments.



# DU STYLE EN TOUTE INTIMITÉ

Résolument intimiste, avec seulement 17 maisons réparties sur 3 bâtiments (de chacun 6, 4 et 7 logements), BAKARRA dispose d'une implantation étudiée pour limiter les vis-à-vis et propose la meilleure orientation dans les pièces de vie.

Le stationnement semi-enterré participe aussi à la sérénité des lieux et libère l'environnement végétalisé dont la composition soignée fait honneur au bois classé voisin de la propriété.

Les maisons de 3 et 4 pièces sont parfaitement agencées et équipées et disposent de **terrasse et jardin privatif** pour plus de confort.



(1)

## BAKARRA, UNE RÉSIDENCE CONÇUE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE.

La résidence favorise l'économie d'énergie dans un logement respectueux de l'environnement, permet un meilleur rendement énergétique et limite les besoins en ressources.



(3)

## PROFITEZ DU PRÊT À TAUX ZÉRO POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE.

Il s'adresse aux personnes souhaitant acquérir leur première résidence principale et offre la possibilité d'emprunter à taux zéro afin de financer une acquisition dans de meilleures conditions.



(2)

## LOI DE DÉFISCALISATION DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF.

La loi Pinel permet une réduction d'impôts jusqu'à 6 000 €/an, une location à un ascendant ou un descendant et la constitution d'un patrimoine.

Découvrez la loi Pinel en détail sur [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

## ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

< 50 **A** < **BAKARRA**





# LES PRESTATIONS



Cuisine équipée



Volets roulants



Peinture lisse blanche



Logements connectés :  
possibilité de piloter le chauffage  
et les volets roulants à distance



Parquet stratifié  
dans les pièces sèches



Chaudière individuelle



Carrelage 40x40  
dans les pièces humides



Serrure trois points



Faïence toute hauteur  
dans la salle de bains



Terrasse & jardin privatif



Sèche-serviettes  
dans la salle de bains



Portail sécurisé



Meuble vasque  
dans la salle de bains



Garage et parking

## ACCÈS <sup>(4)</sup>

### EN BUS

- Station Maduré de la ligne C (qui dessert notamment le centre commercial Ametzondo, Bayonne Mairie, la Place des Basques, Anglet, l'aéroport, la gare de Biarritz, Bidart...)
- Station Maduré de la ligne 15 qui dessert la commune de Bayonne

### EN VOITURE

- À 1 h 55 de Bordeaux (A63)
- À 1 h 10 de Pau (A64)
- À 1 h 10 de Mont-de-Marsan (A63 et D824)
- À 50 minutes de St-Sébastien Espagne (A63)
- À 20 minutes de Biarritz (A63)

### EN TRAIN

- Bayonne - Bordeaux en 1 h 43 de train
- Bayonne - Paris en 3 h 53 de train

### EN AVION

- À 30 minutes de l'aéroport de Biarritz-Pays-Basque

### À PROXIMITÉ

- Pharmacie, boulangerie, restaurant, Poste, supérette, tabac-presse, école, centre commercial Ametzondo, clinique Belharrà... dans un rayon de 500 m à 1 km
- Équipements sportifs (rugby, tennis, piscine) dans un rayon de 1,5 km



# LE PIRE ENNEMI DE VOS IMPÔTS

# BAKARRA

79 AVENUE DUVERGIER DE HAURANNE  
64100 BAYONNE

ID&AL  
— GROUPE —

**55, avenue Marceau**

**75116 Paris**

**06 50 63 80 23**

**[nrivity@lpei.fr](mailto:nrivity@lpei.fr)**

(1) Résidence respectant la réglementation thermique en vigueur RT 2012. (2) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. (3) Bénéfice sous conditions de ressources et de destination du bien (résidence principale). (4) Source Google Maps. Documents et illustrations non contractuels.  
Architecte : HIRU Architecture. Perspectives : Epsilon 3D. Maître d'ouvrage : ICCV Bayonne Hauranne siret 829 299 846. 10/17. ■ Agence The Kub.