

Dossier de commercialisation

A

**Ensemble immobilier
mixte / Commerces et
bureaux**



Sommaire



n



n



i



i

BIDART

BAB

Pays Basque

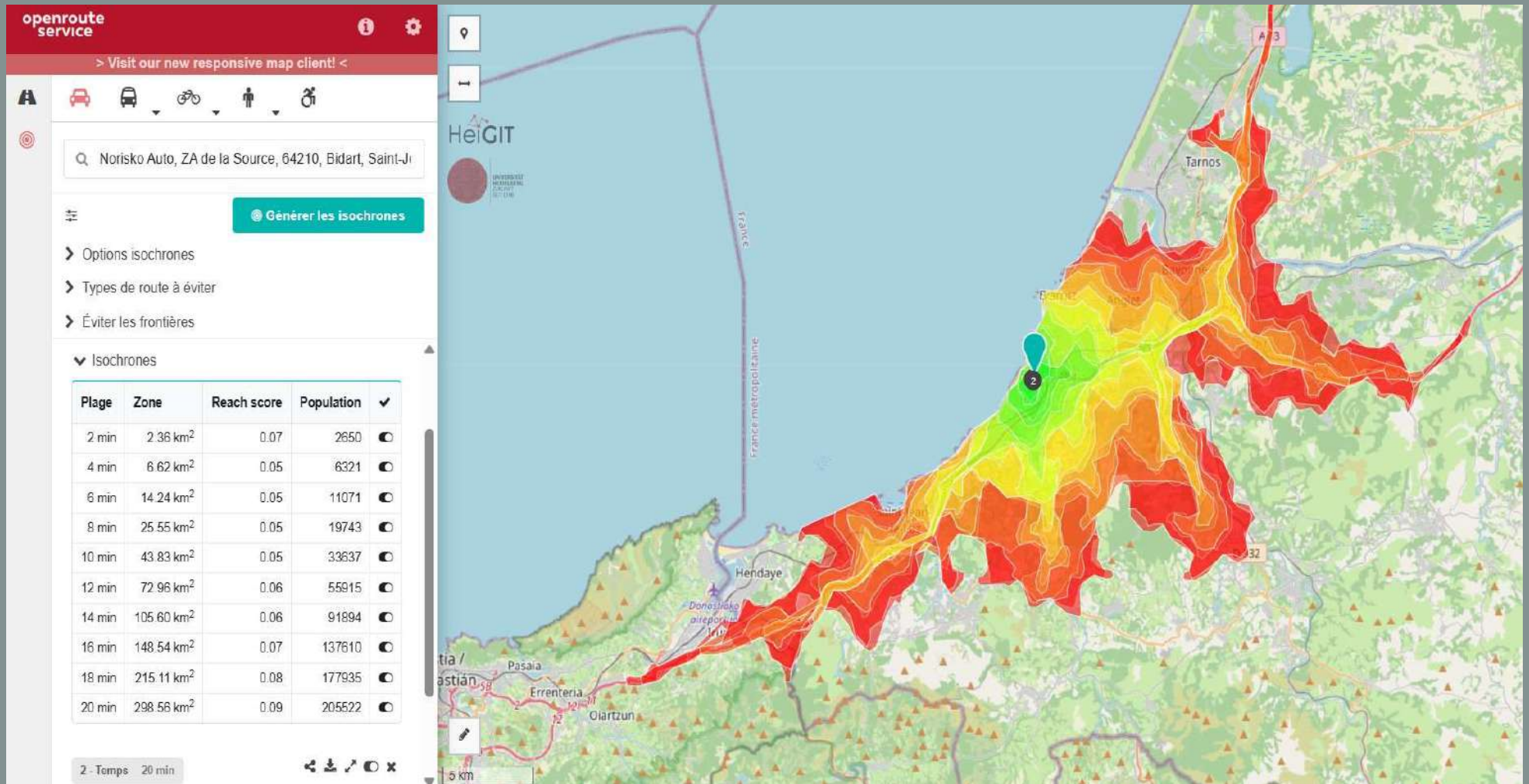
Zone de chalandise
de 200 000 hab

Emplacement
stratégique

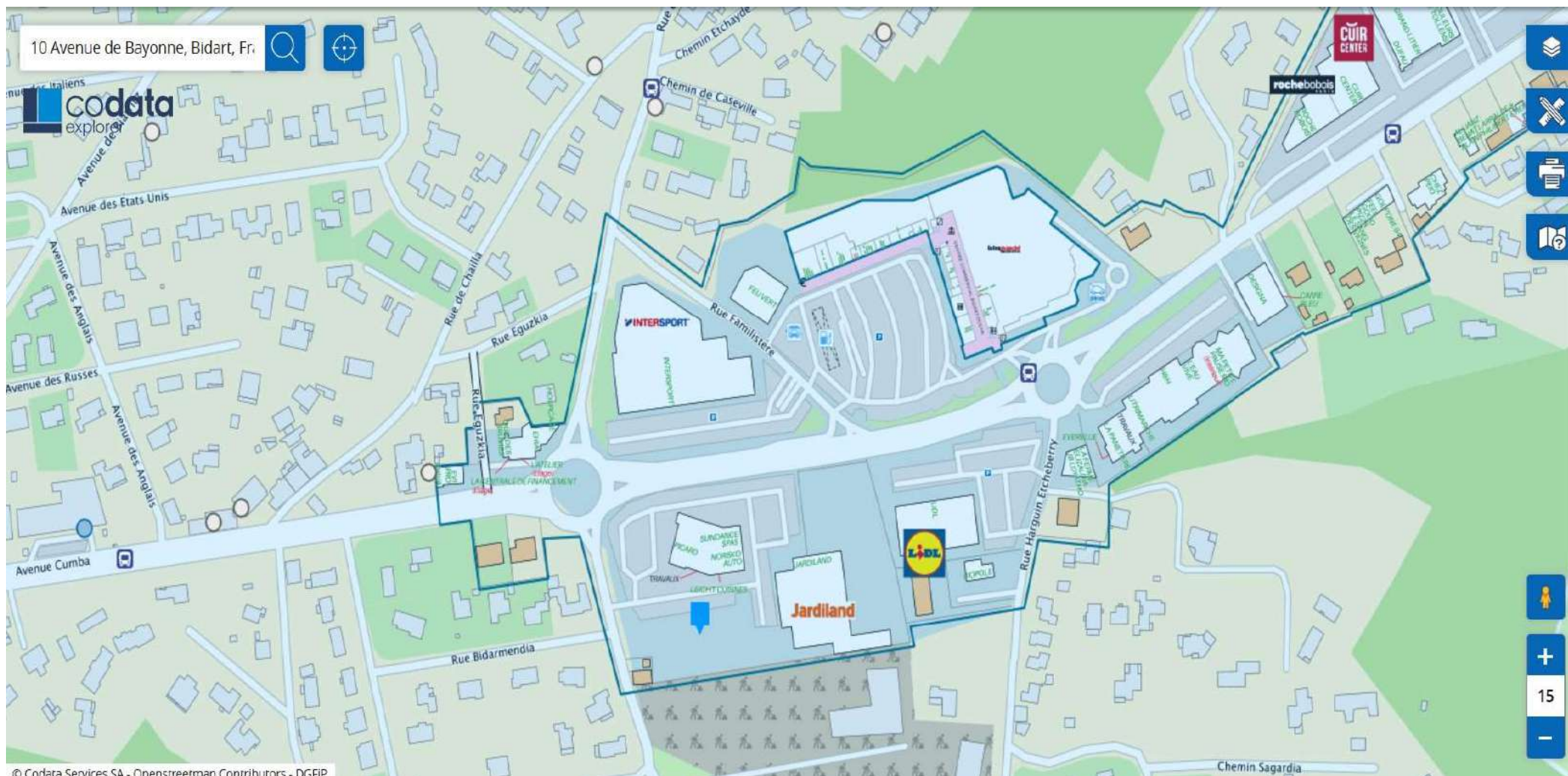
Environnement
Commercial Premium



ENJEUX URBAINS



ENVIRONNEMENT COMMERCIAL



ENSEIGNES PROCHES



DESCRIPTION

Le futur programme intègre la création d'un magasin MR BRICOLAGE d'une surface d'environ 1 300m² ainsi qu'un autre lot commercial en RDC et deux autres niveaux en R+1 et R2 pour du bureau ou du commerce avec un grand rooftop en dernier étage.

La situation géographique est de premier ordre, au sein d'une zone commerciale très dynamique avec peu de disponibilités au niveau des emplacements commerciaux.

Environnement qualitatif et premium, à proximité immédiate d'enseignes telles que LIDL, INTERMARCHE, INTERSPORT, PICARD, JARDILAND...

Plusieurs lots disponibles et décomposés comme suit, à savoir :

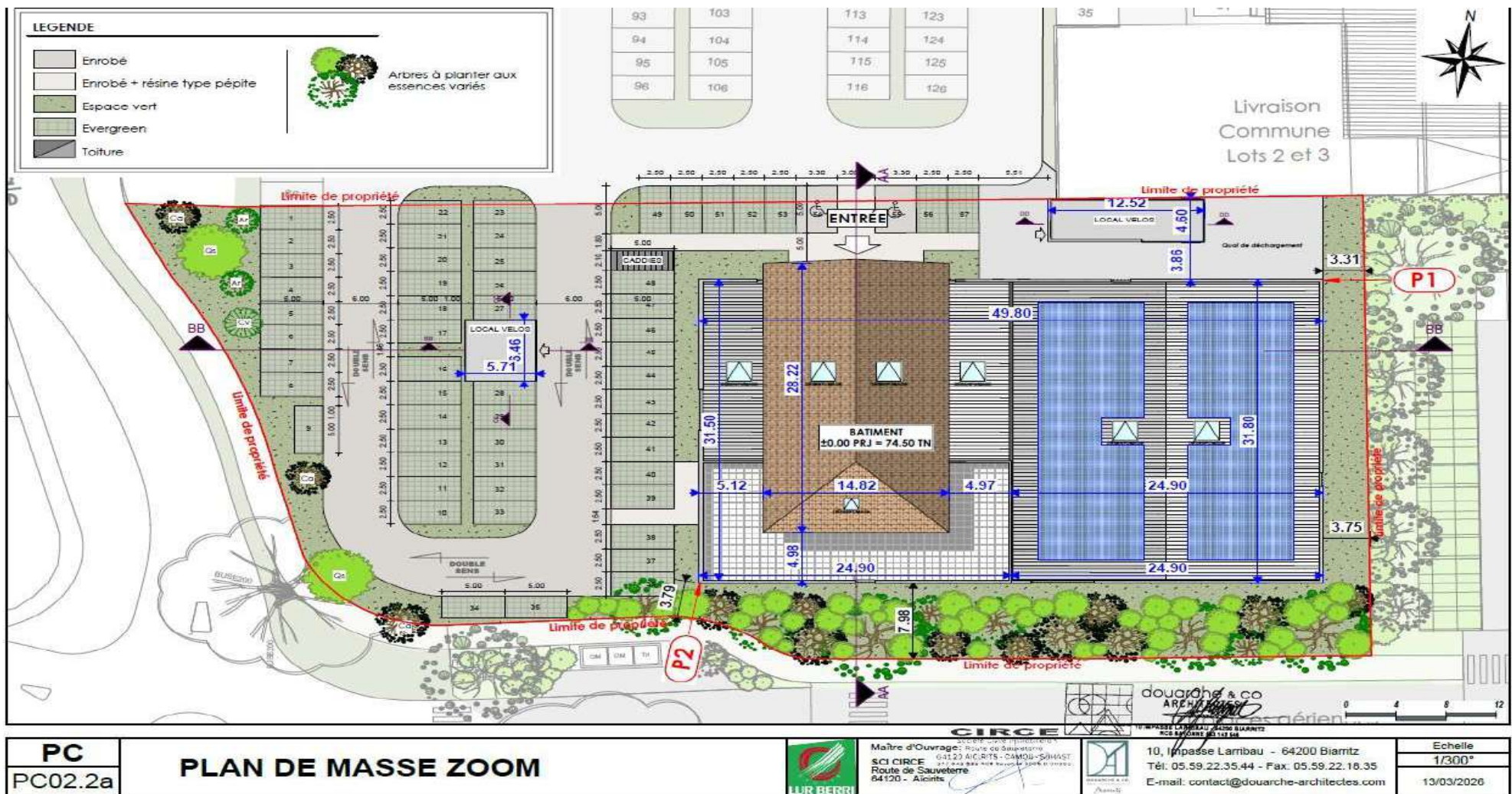
- RDC : environ 150m² de local à usage commercial
- R+1 : environ 400m² de bureaux divisibles avec accès PMR
- R+2 : environ 190m² avec 2 grandes terrasses vue mer et montagne
- Parking de 78 places hors places déjà présentes dans le lotissement avec Jardiland, Picard...

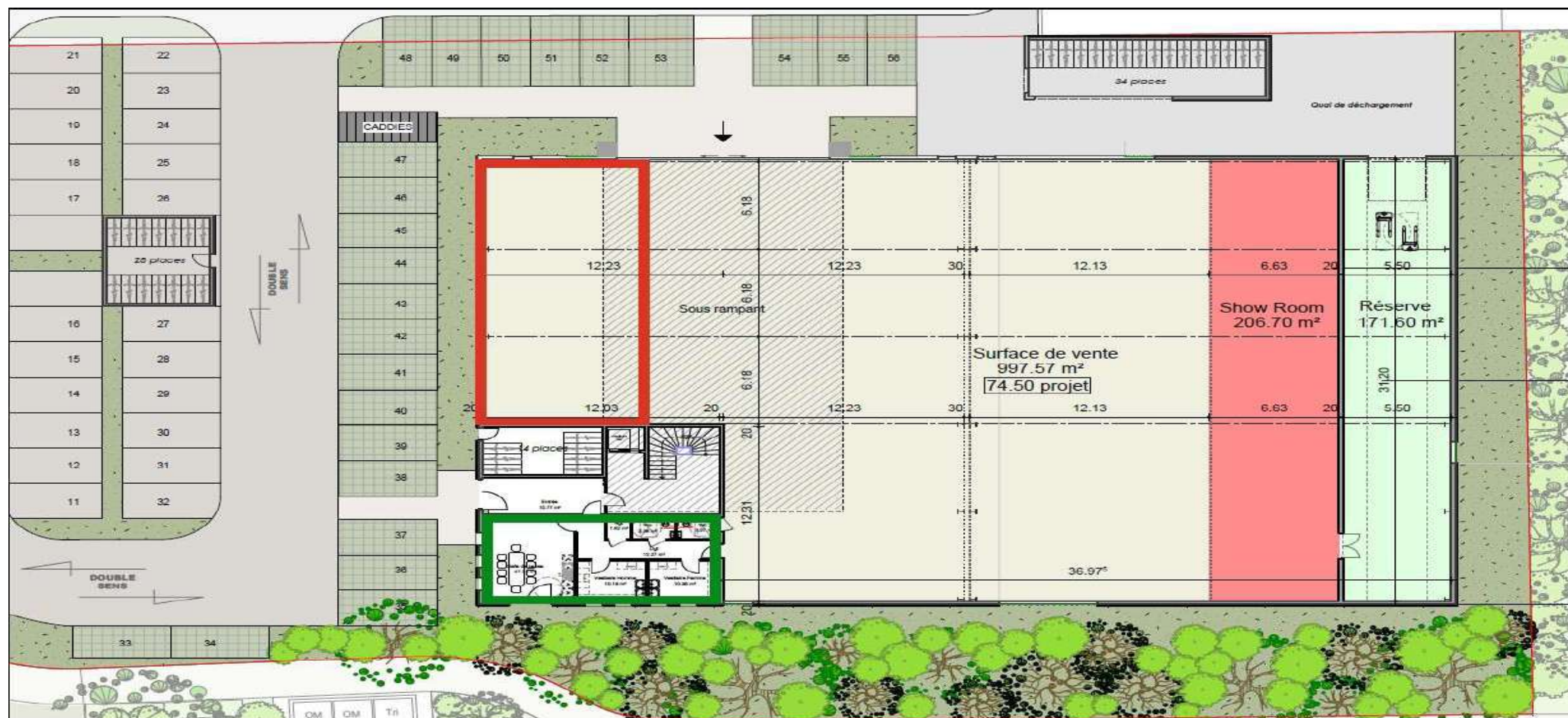
Planning :

Dépôt PC / CDAC : Juillet 2026

Démarrage travaux : T2 2027

Livraison cellules : T1 2028





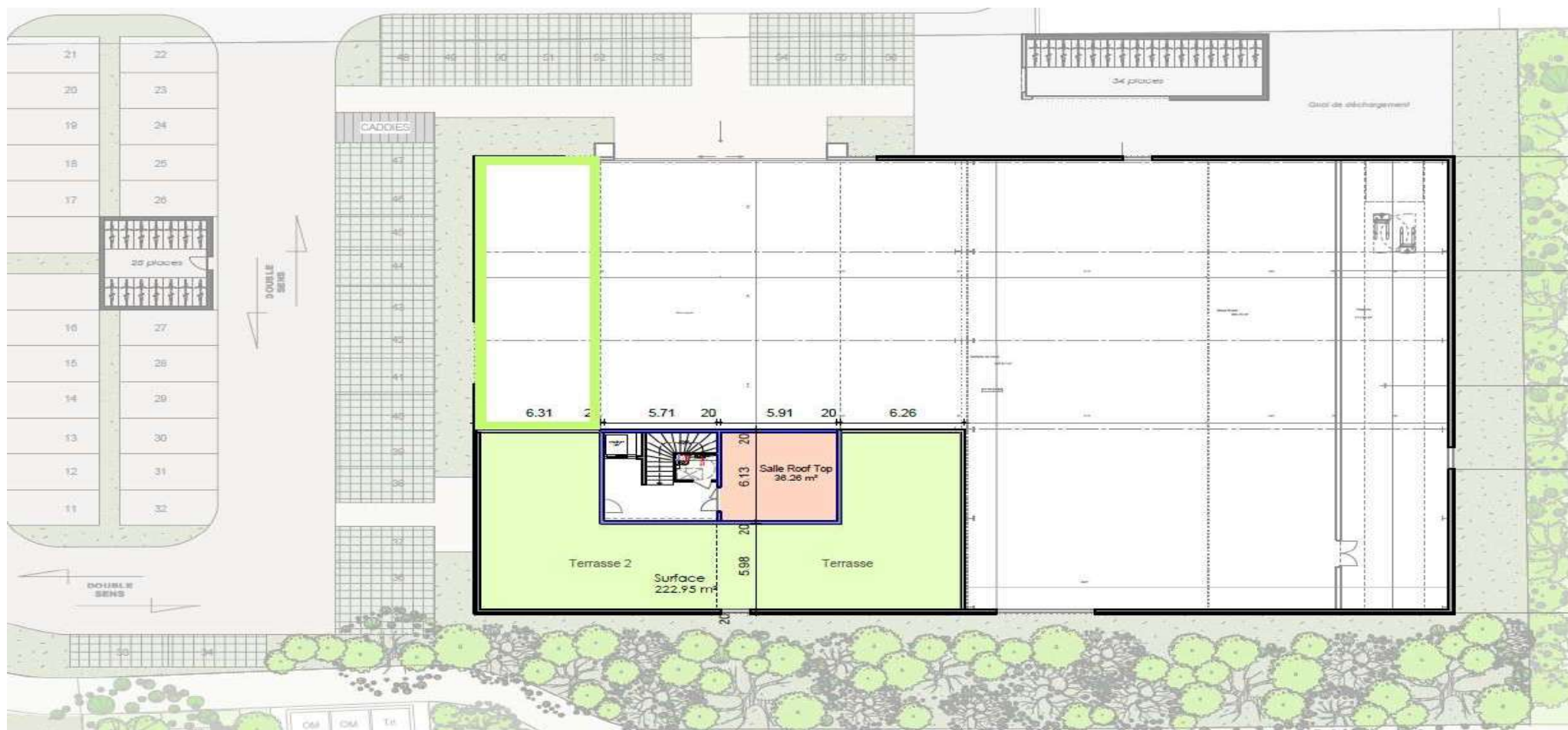
APS	Plan du rez-de-chaussée	 Maître d'Ouvrage: SCI CIRCE Route de Sauveterre 64120 - Aicirits	 10, Impasse Lambeau - 64200 Biarritz Tél: 05.59.22.35.44 - Fax: 05.59.22.18.35 E-mail: contact@douarche-architectes.com	Echelle 1/200 ^e 23/12/2025
-----	-------------------------	---	---	---

Plans RDC – 150m² disponible



APS	Plan de l'étage 1	 Maître d'Ouvrage: SCI CIRCE Route de Sauveterre 64120 - Aioritz	 10, Impasse Larribau - 64200 Biarritz Tél: 05.59.22.35.44 - Fax: 05.59.22.18.35 E-mail: contact@douarche-architectes.com	Echelle 1/200 ^e 23/12/2025
-----	-------------------	---	--	---

Plans R+1- 400m² disponible



APS

Plan de l'étage 2



Maître d'Ouvrage:
SCI CIRCE
Route de Sauveterre
64120 - Aicirits



10, Impasse Larribau - 64200 Biarritz
Tél: 05.59.22.35.44 - Fax: 05.59.22.18.35
E-mail: contact@douarche-architectes.com

Echelle
1/200°
23/12/2025

Plans R+2– 190m² disponible + Rooftop



PC
PC05a

BAT - FACADES NORD et SUD



Maitre d'Ouvrage
CIRCE
Rte de Sauveterre
64120 - Aizun



10, Impasse Lambau - 64200 Biarritz
Tél: 05 59 22 35 44 - Fax: 05 59 22 18 35
E-mail: contact@douarche-architectes.com

Echelle
1/2000
13/03/2026



PC
PC05b

BAT - FACADES OUEST et EST



Maitre d'Ouvrage
CIRCE
Rte de Sauveterre
64120 - Aizun



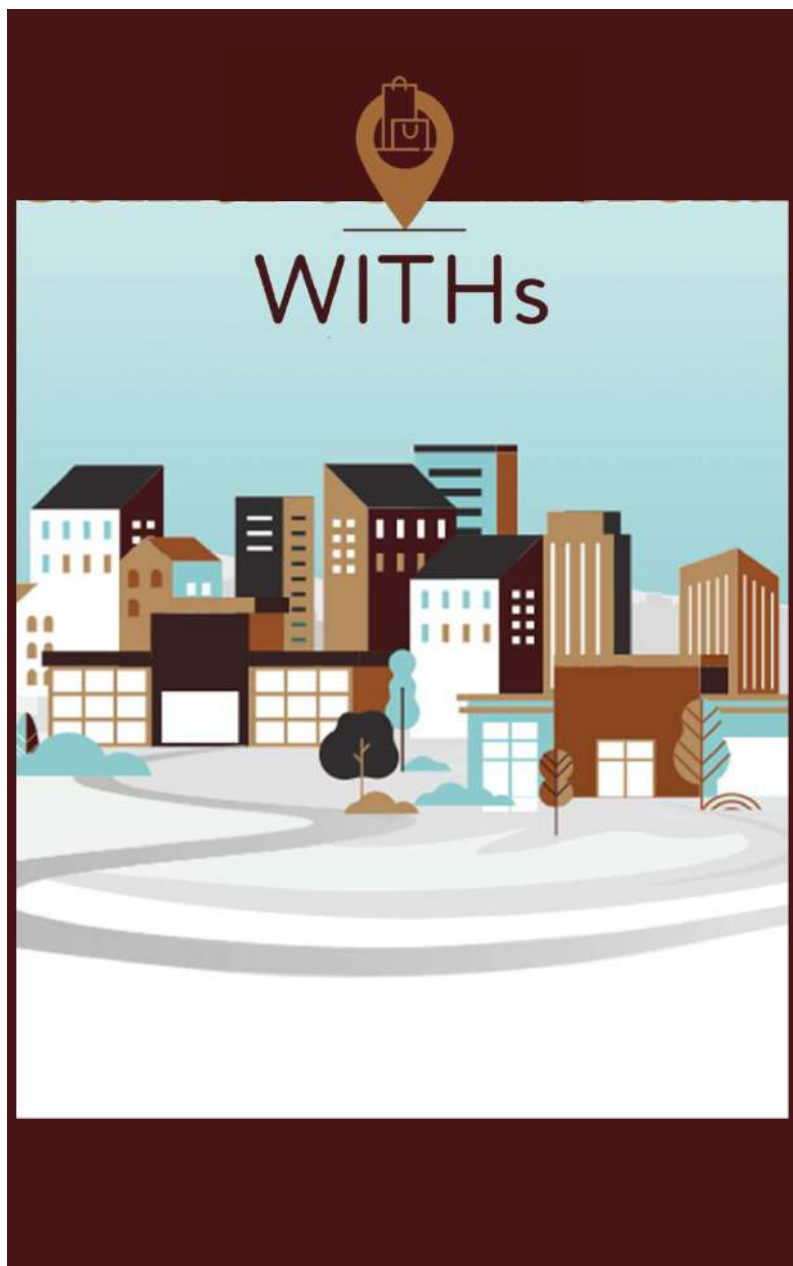
10, Impasse Lambau - 64200 Biarritz
Tél: 05 59 22 35 44 - Fax: 05 59 22 18 35
E-mail: contact@douarche-architectes.com

Echelle
1/2000
13/03/2026

Plans des façades



PHOTOS



CONDITIONS LOCATIVES

La commercialisation de l'ensemble commercial est assurée en exclusivité par WITHs .

Environnement juridique :

Durée : 6/9/10 ans

Bail spécialisé selon destination preneur

Rédaction notariée (frais de rédaction preneur à hauteur de 2500 € HT)

Conditions locatives & acquisition

Loyer : nous consulter

Taxe foncière: preneur

Honoraires de commercialisation (en sus charge preneur)

20% du loyer annuel HC/HT.

Possibilité également d'étudier une acquisition en VEFA.



**Nicolas
FERREOL**



06 85 03 22 66

nicolas.ferreol@withs.fr

**Charles
VARIS**



07 76 17 85 99

charles.varis@withs.fr

**Luc
CHRIST**



06 86 88 51 02

luc.christ@withs.fr

→ ou retrouvez nous sur :

