



Illustration non contractuelle.

Résidence de Tourisme\*\*\*\*

# L'OLIVIER

ARLES (13)

 Book Commercial

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

# LA RESIDENCE ET SA SITUATION

## LE VILLAGE CAMARGUAIS

Situé au cœur de la Camargue, à seulement 4 km d'Arles, l'établissement est installé sur un site de 35 hectares offrant une multitude d'activités de plein air. Golf, tennis, aire de jeux pour enfants, piscine extérieure chauffée, restaurant buffet, bar terrasse sauront séduire petits et grands. A cela s'ajoutent des salles de séminaire permettant d'accueillir près de 1000 personnes faisant de ce village une destination "affaires" par excellence.



Illustration non contractuelle - Résidence Les Oliviers

## L'OLIVIER

Des appartements déclinés du studios au T2, entièrement rénovés, modernes et équipés permettant de recevoir jusqu'à 4 personnes. Les logements bénéficient d'une terrasse pour profiter d'un espace extérieur paisible.



Illustration non contractuelle



**L'Olivier**  
Lieu-dit "Mas de Véran"  
Quartier de Fourchon  
13 200 ARLES

Illustration non contractuelle

# LE GESTIONNAIRE



20

Taille (en nb de résidences)



34 ANS

Expérience / Ancienneté



30,9 M€

Chiffre d'affaires 2017

## STRATÉGIE DU GROUPE

Afin de compléter la commercialisation réalisée auprès des professionnels par des canaux multiples, une centrale de réservation propre au groupe communique 7 jours sur 7 auprès des particuliers pour assurer un taux d'occupation élevé, tant en période hivernale qu'estivale.

## DESCRIPTIF



Nom : Hôtels du Soleil (Groupe Soleil Vacances)

Date de création : 1985

Chiffre d'affaires consolidé 2017 : 30,9 M€

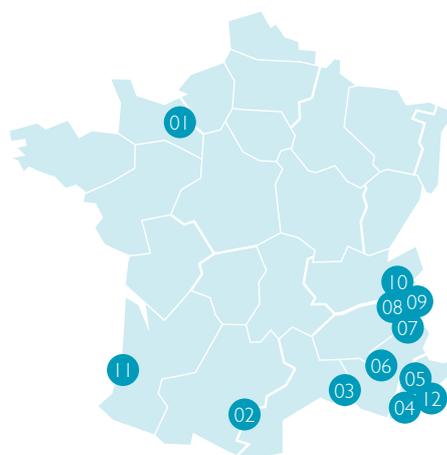
Les résidences et hôtels sont gérés par Soleil Vacances, entité appartenant au groupe Sofisol, spécialiste de l'hébergement hôtelier depuis 1985.

La croissance continue du groupe lui confère une notoriété établie que ce soit dans le domaine hôtelier ou celui des résidences de tourisme et de services.

Localisés dans les plus belles régions du sud de la France, les établissements gérés par Soleil Vacances bénéficient par ailleurs d'un vaste réseau de plus de 110 tour-opérateurs européens permettant d'optimiser leur remplissage.

La montée en gamme affirmée du groupe pour attirer une clientèle exigeante et internationale ne fait qu'accroître le prestige et la réputation de celui-ci.

## IMPLANTATIONS DES RÉSIDENCES ET HÔTELS



- 01 Trouville-sur-Mer
- 02 Carcassonne (2)
- 03 Camargue (3)
- 04 Port-Grimaud / St Tropez (3)
- 05 Isola 2000 (2)
- 06 Pra-Loup I 600 (2)
- 07 Biançon
- 08 Les Menuires
- 09 Val d'Isère
- 10 Valfréjus
- 11 Soustons
- 12 Saint-Raphaël (2)

Site web : [www.soleilvacances.com](http://www.soleilvacances.com)

# DESCRIPTIF PRODUIT

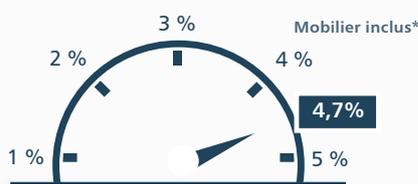
## CALENDRIER



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

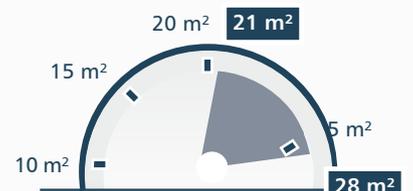


› Enveloppe d'investissement <sup>HT</sup>  
mobiliier inclus

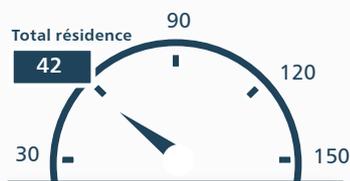


› Rendement <sup>HT/HT</sup>

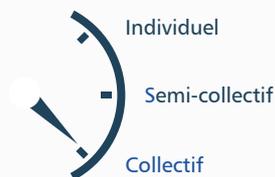
\* rendement moyen arrondi au dixième le plus proche.



› Surfaces en m<sup>2</sup> <sup>30 m<sup>2</sup></sup>  
Typologies : Studio au T2



› Nombre de lots : 42



› Type d'habitat



› Type de construction

## GARANTIE PROTECTION REVENTE EXCLUSIVE

Si durant les 9 années qui suivent l'acquisition de votre client, un cas de force majeure <sup>(1)</sup> l'oblige à revendre prématurément son bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire et à des conditions préférentielles. Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son

prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité indemniserait votre client de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 € <sup>(1)</sup>.

Engagement Liquidité <sup>(1)</sup> :

NON

OUI

LB2S

Garantie Protection Revente



<sup>(1)</sup> Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans).

## FISCALITÉ

Eligibilité du support <sup>(2)</sup> :	<b>LMNP Classique</b>
Récupération possible de TVA <sup>(3)</sup>	NON <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/>

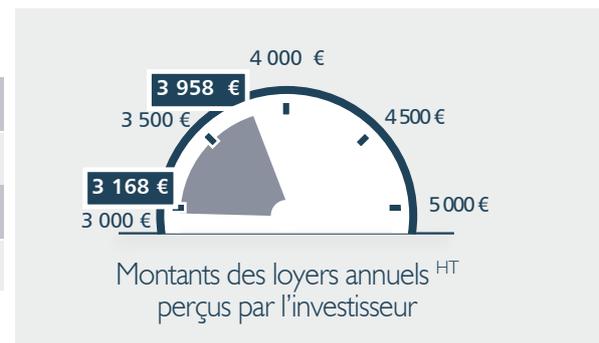
<sup>(2)</sup> Dans le respect des conditions d'obtentions relatives à l'investisseur. <sup>(3)</sup> Suppose la réalisation des démarches d'obtention par l'investisseur.

## BAIL <sup>(4)</sup>

Durée du bail :	<b>10 ans ou 9 ans si signature acte après le 31/10/2019 et autant de mois nécessaires pour se terminer au 31/10/2029</b>
Type de Bail :	<b>Meublé</b>
Renouvellement par tacite reconduction :	NON <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/>

## LOYER <sup>(4)</sup>

Règlement des loyers :	<b>Trimestriel</b>
Indexation des loyers :	IRL <input type="checkbox"/> ICC <input type="checkbox"/> ILC <input checked="" type="checkbox"/>
Plafonnement de la revalorisation des loyers : 2 % à la hausse comme à la baisse	NON <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/>
Application de l'indexation de révision des loyers :	<b>Triennale</b>



## TABLEAU DES CHARGES <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>

Catégorie	Désignation	Investisseur	Gestionnaire
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux, du mobilier et des éléments d'équipement		●
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...	●	
	Assurance de la copropriété	●	
<b>Travaux</b>	Gros travaux <sup>(6)</sup> (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606	●	
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement		●
<b>Divers</b>	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...) et frais de gestion	●	
	Taxe sur les ordures ménagères		●
	Impôts fonciers (estimation de la taxe foncière : à partir de 205 €)	●	

<sup>(4)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial. En cas de défaillance du gestionnaire et d'aléas du marché, il existe cependant un risque d'impayés et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective.

<sup>(5)</sup> Ce tableau n'inventorie pas de manière exhaustive l'ensemble des charges susceptibles de s'appliquer lors de l'acquisition. L'indication de la taxe foncière est une estimation faite par le centre des impôts de la ville concernée selon un barème susceptible d'évoluer dans le temps.

<sup>(6)</sup> Selon les modalités et limites prévues par le bail commercial. Le bailleur conserve notamment à sa charge les travaux de vétusté et de mise en conformité.

## PROPERTY MANAGEMENT

Schéma habituellement réservé aux institutionnels, cette opération commercialisée à la découpe auprès d'investisseurs particuliers bénéficiera d'un property management totalement intégré, grâce à l'action d'un acteur professionnel et expérimenté.

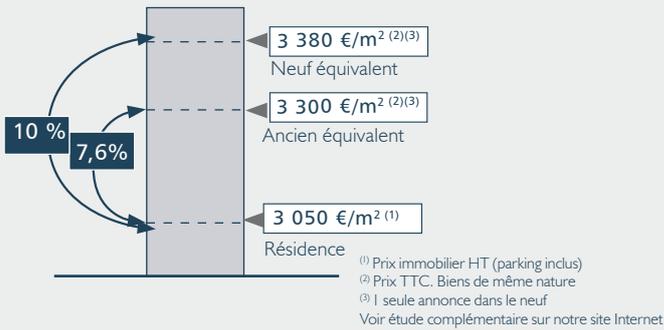
PROPERTIMO sera ainsi l'interlocuteur exclusif entre les investisseurs et le preneur à bail pour les opérations principales suivantes :

- Vérifier les factures clients liées à l'opération
- Collecter le loyer versé par le preneur
- Assurer la redistribution des loyers auprès des propriétaires
- Collecter auprès des propriétaires les justificatifs nécessaires au remboursement des taxes remboursées par le preneur
- Veiller à la bonne exécution du bail

Bien plus qu'un intermédiaire, PROPERTIMO accompagnera les investisseurs tout au long de la vie de leur investissement et, fort de son pouvoir de représentation de l'ensemble des propriétaires, sera le garant d'une relation stable et pérenne avec le preneur à bail de la résidence.



# ANALYSE PRODUIT



Proximité des loisirs

Facilité de vie



Proximité des services



## Accessibilité / facilité de vie

Au cœur du Village Camarguais, à seulement quelques minutes de l'hyper centre d'Arles et de ses monuments historiques, les résidences disposent de tous les services et lieux de loisirs et d'affaire à proximité.

## Positionnement prix

Avec un prix au m<sup>2</sup> bien situé, comparé au marché immobilier local, la résidence offre un positionnement prix pertinent.



## Scoring Patrimonial

Entièrement rénovés, les logements des deux résidences "Les Amandiers" et "L'Olivier" offrent un potentiel patrimonial très intéressant grâce à une localisation de premier choix au cœur de la Camargue avec de nombreux commerces et activités accessibles à pied.

## Score économique

Ville dynamique, Arles propose de nombreuses structures tournées vers le tourisme, tant de loisirs que d'affaire avec l'accueil de nombreux séminaires et conventions. La fondation LUMA ouverte en 2018 vient renforcer l'offre culturelle dans le centre d'Arles.

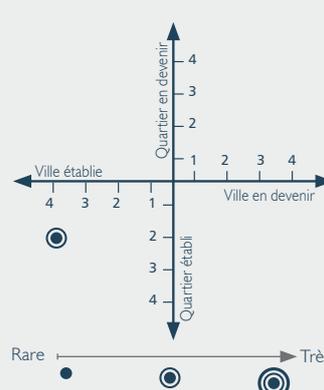


## Score économique



## Valorisation immobilière

Les résidences sont ouvertes sur un environnement luxuriant et ensoleillé, offrant confort et fonctionnalité.



## Dynamisme démographique

## Dynamisme économique



Pérennité architecturale



Foncier



Aménagements intérieurs



Equipements collectifs et services



### › Gestionnaire

Présent depuis plus de 30 ans sur le secteur du tourisme, Soleil Vacances regroupe 20 établissements en exploitation soit 5 175 lits.



1900 €/Semaine <sup>(5)</sup>



(3) Chiffre prévisionnel pour les résidences " Les Amandiers " et " L'Olivier "  
 (4) Pour un établissement similaire.  
 (5) Tarif prévisionnel moyen " Les Amandiers " et " L'Olivier " pour un 2 pièces 4/5 personnes  
 (6) Tarifs relevés pour des logements similaires à Arles (13)



### › Pérennité de l'exploitation

Avec des équipements recherchés, des infrastructures variées et une capacité d'accueil élevée pour les séminaires, la résidence affiche une excellente lisibilité été comme hiver pour une clientèle loisirs comme affaires.



## › Scoring Exploitation

Le Village Camarguais, projet global dont fait partie la résidence, séduira tant les familles à la recherche d'une localisation offrant activités, nature, confort et détente que les sociétés souhaitant organiser des séminaires ou congrès. Le remplissage sera donc favorisé grâce à une double clientèle, affaires et loisirs.



### › Adéquation du bien

Logements entièrement rénovés, piscine refaite pour l'été 2020, ainsi que tous les équipements proposés par le Village Camarguais... Ces deux résidences représentent une excellente solution d'hébergement pour les touristes de loisirs et d'affaires.



### › Rareté du bien

Haut lieu culturel - notamment de l'art contemporain - Arles attire toute l'année une clientèle double, loisirs axée sur la nature et la culture mais également affaires pour les congrès et séminaires. Les résidences viennent répondre aux besoins importants à l'année.



### › Proximité centres d'intérêt



### › Services/Equipements de la résidence



### › Facilité de vie



### › Parc de logements disponibles à proximité

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier



Illustration non-contractuelle

## LES PRINCIPALES RAISONS D'INVESTIR DANS CETTE RÉSIDENCE

- Une occupation favorisée par la **forte capacité d'accueil** pour les séminaires et des équipements complets pour séduire les touristes, soit un **double remplissage affaires et loisirs**
- **4,7 %** HT/HT <sup>(1)</sup>, le rendement le plus élevé du marché
- Des enveloppes de prix accessibles à partir de **68 000 € HT** <sup>(2)</sup>
- **Emplacement idéal** à Arles, ville au cœur de la Camargue, une région aux nombreux attraits touristiques

<sup>(1)</sup> Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche)

<sup>(2)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

[cerenicimo.fr](http://cerenicimo.fr)

Tél : 02 28 21 05 10

Exploitant



Notaire

Maître VAGINAY  
5, avenue Antoine Signoret  
04000 BARCELONNETTE