



# LE DOMAINE DU PAVILLON

## RÉSIDENCE AFFAIRE \*

Bouc-Bel-Air (13)



**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



\* En cours de classement

# LA RÉSIDENCE



Le Suite – Home de Bouc-Bel-Air est une résidence Affaire (en cours de classement).

La Résidence sera composée de 74 suites « Buisness » de 21.30 m<sup>2</sup> et 28.80 m<sup>2</sup> pour 1 à 4 personnes, composée de :

- > Lunch corner
- > Salle de bain / WC
- > Espace travail avec un bureau stable modulable
- > Lit bureau
- > Télévision écran plat, mini chaîne Hifi / dvd / Mp3
- > Espace nuit pour 2 personnes

Les services hôteliers sont composés

- > Réception
- > Conviviale et accueillante, véritable centre d'échanges (Renseignement, réservation, réveil, bagagerie, ...)
- > Téléphone, TV satellite, Chaîne Hi-Fi
- > Bar, petit déjeuner buffet
- > Restauration automatique
- > Parking
- > Business Corner, Wi-fi
- > Fitness en libre service
- > Restauration à proximité

## LE CONCEPT

Créer des établissements pour recevoir une clientèle de courts et moyens séjours (clientèle en attente d'un logement, mutation, stage...), ou de passage, désirant retrouver la qualité de vie « comme à la maison » et bénéficier des « services d'un Hôtel ».

Le concept « Suite-Home » est fondé sur une expertise et une culture hôtelière très forte, qui donne la priorité aux valeurs fondamentales qui sont :

- > L'espace, le bien-être,
- > Le modernisme, la simplicité, la convivialité.

Ce que nous appelons chez nous, l'Hospitalité...



# LA SITUATION



La ville de Bouc Bel Air se situe au cœur de la Provence, entre Aix et Marseille, et fait partie du département des Bouches-du-Rhône. Elle compte 13 711 habitants et est en plein essor économique et urbain, la ville a fait le choix d'un développement durable, conciliant modernisation et qualité de vie.

Le site d'implantation se trouve à moins d'une demie-heure en voiture de l'aéroport Marseille-Provence, de la gare Saint-charles de Marseille et de la GARE TGV d'Aix-en Provence. Il est facilement accessible grâce à l'auto-route A7 et la route départementale D60.

Le Suite-Home bénéficiera d'une accessibilité et visibilité optimale en raison de son implantation en bordure de la route nationale D60,

Notre établissement est situé à proximité immédiate du centre ville de Bouc Bel Air et à proximité des grandes entreprises localisées à l'entrée d'Aix et de Marseille.

L'environnement de la zone d'implantation est dynamique : présence de la zone commerciale de Plan de Campagne à 10 minutes en voiture.



## Le Domaine du Pavillon



D60 Route de Calas - Lieu-dit «Le Pavillon» - 13320 Bouc-Bel-Air



# LE GESTIONNAIRE



## PRÉSENTATION S.I.H.G.

Filiale à 100 % de Fousse Services, la S.I.H.G. a été créée pour concevoir, aménager et gérer des établissements Hôteliers, de restauration, des Résidences de Tourisme et des Résidences avec Services.

Sa structure s'organise autour d'une expertise dans les domaines de l'Hôtellerie et du Service. La S.I.H.G. s'entoure d'experts pour les études de faisabilité et de construction de ses établissements.

La volonté de son développement s'oriente en fonction des sites vers des Franchises Accor (Mercure 3\*, IBIS 2\*, ETAP 2\* norme 2009), Franchises Boucherie, ainsi que des Marques qui lui sont propres et qu'elle a développées :

- Suite-Home pour les Résidences de Tourisme Urbaines
- Idylia pour les Résidences avec Services.

A ce jour SIHG gère 18 établissements ce qui représente 1123 chambres et 404 places de restauration commerciale pour un CA TTC estimé à 22M€ pour 2009.

## LES MARQUES COMMERCIALES EXPLOITÉES :

### HÔTELLERIE RESTAURATION

(en Franchise)



### RÉSIDENCES DE TOURISME

CLASSÉES



### RÉSIDENCES AVEC SERVICES

CLASSÉES





## DOMAINE DU PAVILLON BOUC BEL AIR (13) - PACA

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

Au coeur de la Provence

## Une implantation stratégique qui sécurisera la rente locative :

- Sur le département des Bouches du Rhône, second secteur géographique pour le tourisme d'affaire en région Provence Alpes Côte d'Azur.
- Au coeur du bassin économique d'Aix-Marseille-Fos sur mer qui compte de nombreuses entreprises à vocation nationale et internationale.

## Entre Aix en Provence et Marseille :

- Aix en Provence : 12.5 km
- Marseille : 20 km

## Accessibilité :

- A 10 minutes de l'autoroute A51
- A 15 minutes de l'aéroport international de Marseille Marignane
- A 40 minutes de Fos sur Mer : premier port de Méditerranée
- A 12 minutes de Plan de Campagne, première zone commerciale de France
- A proximité de la gare TGV d'Aix en Provence et la technopôle de l'Arbois

## Les + de la résidence :

**Un concept Suite-Home** : Des établissements créés pour recevoir une clientèle de courts et moyens séjours ou de passage, désirant retrouver la qualité de vie "comme à la maison" tout en bénéficiant des services d'un hôtel.

Le concept "Suite-Home" est fondé sur une expertise et une culture hôtelière très forte qui donne la priorité aux valeurs fondamentales que sont :

- L'espace et le bien être
- Le modernisme, la simplicité, la convivialité...

Prestations : 74 suites Business de 21.30m<sup>2</sup> à 28.80 m<sup>2</sup> pour 1 à 4 personnes :

- Lunch Corner
- Salle de bain/wc
- Espace de travail avec bureau modulable
- Lit bureau
- Télévision écran plat, mini chaîne HIF/DVD/MP3

## Services hôteliers :

- Réception
- Téléphone, TV satellite, chaîne HI-FI
- Bar, petit déjeuner buffet
- Restauration automatique
- Parking
- Business corner, WI-FI

# Intérêt de la résidence

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 24 % à 100 % pour les contribuables payant de 1 531 € d'impôt par an à 9 316 €

Acquisition d'un studio au prix de 114 000 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 399 € HT

**Revenus annuels de l'acquéreur : 50 000 €**

Acquisition par une personne seule, 1 part fiscale :

- Imposition avant investissement : 9 316 €
- Imposition après investissement : 7 063 €
- Une diminution de l'imposition de 24 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

Acquisition par une personne seule, 1 enfant à charge, 1.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 6 931 €
- Imposition après investissement : 4 678 €
- Une diminution de l'imposition de 32 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 4 265 €
- Imposition après investissement : 2 012 €
- Une diminution de l'imposition de 52 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

Acquisition par un couple marié, 1 enfant à charge, 2.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 3 581 €
- Imposition après investissement : 1 328 €
- Une diminution de l'imposition de 62 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

Acquisition par un couple marié, 2 enfants à charge, 3 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 2 898 €
- Imposition après investissement : 644 €
- Une diminution de l'imposition de 77 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

Acquisition par un couple marié, 3 enfants à charge, 4 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 1 531 €
- Imposition après investissement : 0 €
- Une diminution de l'imposition de 100 %  
+ une récupération de TVA de 22 344 €

## Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 373 € / Pour 10 % d'apport : 296 €
- Pour 20 % d'apport : 219 € / Pour 30 % d'apport : 142 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 3.90 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

# Intérêt de la résidence

## Les + patrimoniaux :

**Une véritable opportunité d'investissement à bas prix en résidence service** : des prix au m<sup>2</sup> très nettement inférieurs aux moyennes du marché sur le secteur de Aix en Provence.

## Complément de revenu défiscalisé :

Acquisition d'un studio au prix de 114 000 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 399 € HT

Dispositif Censi Bouvard : système de la réduction d'impôt :

- Sur 10 ans : 45 729 €
- Sur 15 ans : 72 485 €
- Sur 20 ans : 100 606 €

Dispositif du loueur meublé non professionnel, système de déduction des amortissements :

- Sur 10 ans : 45 729 €
- Sur 15 ans : 72 485 €
- Sur 20 ans : 100 606 €
- Sur 25 ans : 130 162 €
- Sur 30 ans : 161 225 €
- Sur 35 ans : 193 873 €
- Sur 40 ans : 228 186 €

# Le marché locatif

## Le tourisme d'affaire sur le secteur de Bouc Bel Air-Marseille-Aix en Provence :

(Sources : Observatoire du tourisme PACA, Comité Départemental du tourisme des Bouches du Rhône, Chambre de Commerce et d'industries de Nîmes)

### Le tourisme d'affaire en région Provence Alpes Côte d'Azur :

Nombre de séjours	1.4 millions
Nombre de nuitées en tourisme d'affaire	5 millions
Durée des séjours	3.6 nuits

### Répartition annuelle du tourisme d'affaire en région PACA :

Printemps	17 %
Hiver	28 %
Été	23 %
Automne	32 %

### Répartition de la fréquentation touristique "affaire" par département :

Alpes Maritimes	43 %
Bouches du Rhône	26 %
Vaucluse	11 %
Var	9 %
Alpes de Haute Provence	3 %
Hautes Alpes	2 %

### Le tourisme d'affaire dans le département des Bouches du Rhône :

Nombre de nuitées affaires dans le département	2.3 millions
--	--------------

### Tourisme affaire sur le secteur de Aix en Provence :

% des nuitées affaires du département des Bouches du Rhône	20 % sur le secteur de Aix en Provence
--	--

La zone de Chalandise de la résidence : Bouc-Bel-Air, Fos sur Mer, Marseille, Aix en Provence, Plan de Campagne

**Fos sur Mer** : La Ville de Fos-sur-Mer possède sur son territoire l'une des zones industrialo-portuaires les plus vastes du monde. Sur cette zone, qui s'étend entre Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis-du-Rhône, plus de 7 000 ha sont concentrés sur la seule cité fosséenne.

### Principales entreprises implantées à Fos sur Mer :

Métallurgie : Arcelor Mittal, Descours & Cabaud, Ascometal

Raffinerie : Esso

Chmie : Lyondell Chemical Company

# Le marché locatif

Un total de 1 097 entreprises dont une large majorité dans l'industrie et dont la production est vers l'exportation.

Un bassin d'emploi de 11 100 salariés

**Plan de Campagne** : première zone commerciale Europe avec plus de 400 magasins

**Marseille** : une ville dont l'activité économique s'exerce à l'international grâce notamment à son port maritime et l'aéroport :

## Les bassins économiques présents sur le secteur :

**Fos sur Mer** :

Nombre d'entreprises	1 097
Dont entreprises industrielles	12.4 %
Dont entreprises de construction	10.9 %
Nombre de postes salariés	11 100
Population totale	15 448

**Marseille** :

Entreprises	75 177
Postes salariés	377 690

**Secteur de Aix en Provence** :

Nombre d'entreprises	32 264
Nombre de postes salariés	168 18

## L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

### Une implantation stratégique qui sécurisera la rente locative :

- Sur le département des Bouches du Rhône, second secteur géographique pour le tourisme d'affaire en région Provence Alpes Côte d'Azur.
- Au coeur du bassin économique d'Aix-Marseille-Fos sur mer qui compte de nombreuses entreprises à vocation nationale et internationale.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	135 000 €
Fourchette intermédiaire	115 000 €
Fourchette basse	114 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur d'Aix en Provence
5 059 €	4 376 €	4 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur d'Aix en Provence	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région
T1	5 059 €	4 376 €	6 110 €	5 740 €	5 530 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL Provence Alpes Côte d'Azur)

	Évolution sur un an
Département des Bouches du Rhône	+ 8.8 %
Région PACA	+ 6.4 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Sur les cinq dernières années secteur de Bouc Bel Air	+ 7.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Bouc Bel Air	+ 1.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région PACA	+ 2.82 %

Évolution de l'indice INSEE sur un an (de 2010 à 2011) :

Département des Bouches du Rhône	+ 6.5 %
Région PACA	+ 5.1 %

# Le marché immobilier

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

## Étude du marché immobilier :

### Démographie sur le secteur :

#### Variations annuelles de population :

<b>Ville de Bouc Bel Air</b>	<b>+ 0.9 %</b>
<b>Communauté d'agglomération du Pays d'Aix</b>	<b>+ 0.8 %</b>
<b>Département des Bouches du Rhône</b>	<b>+ 0.8 %</b>
<b>Région PACA</b>	<b>+ 0.9 %</b>
<b>Comparatif France entière</b>	<b>+ 0.7 %</b>

### Composition du parc de logement sur le secteur :

#### Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant : (Sources : INSEE)

	<b>Avant 1990</b>	<b>Après 1990</b>
<b>Ville de Bouc Bel Air</b>	<b>75.6 %</b>	<b>24.4 %</b>
<b>Communauté d'agglomération du Pays d'Aix</b>	<b>79.1 %</b>	<b>20.9 %</b>
<b>Département des Bouches du Rhône</b>	<b>85.1 %</b>	<b>14.9 %</b>
<b>Région PACA</b>	<b>83.6 %</b>	<b>16.4 %</b>

### L'emplacement de la résidence :

Au coeur de la Provence

#### Entre Aix en Provence et Marseille :

- Aix en Provence : 12.5 km
- Marseille : 20 km

#### Accessibilité :

- A 10 minutes de l'autoroute A51
- A 15 minutes de l'aéroport international de Marseille Marignane
- A 40 minutes de Fos sur Mer : premier port de Méditerranée
- A 12 minutes de Plan de Campagne, première zone commerciale de France
- A proximité de la gare TGV d'Aix en Provence et la technopôle de l'Arbois

# Le marché immobilier

## Le Promoteur :

Fousse Promotion réunit les sociétés SAMI Promotion et SAFIM qui conçoivent et développent des projets urbains, la première en tant que promoteur constructeur d'ensembles résidentiels et la seconde en tant qu'aménageur lotisseur de terrains.

SAMI PROMOTION conçoit et développe des projets urbains, construit et commercialise des maisons individuelles et des appartements résidentiels. Respect de l'environnement, valorisation de l'espace, utilisation de matériaux de qualité, maîtrise des coûts sont les valeurs sûres de SAMI PROMOTION.

C'est pourquoi SAMI PROMOTION sélectionne rigoureusement ses entreprises partenaires et veille en permanence, grâce à son service technique intégré, au respect le plus strict des normes en vigueur dans les métiers du bâtiment.

Membre de la Fédération des promoteurs-constructeurs, Sami contribue à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie au quotidien pour tous.

AFIM, aménageur lotisseur, prend part aux projets de développement et d'aménagement sous forme de lotissements ou de ZAC voulues et initiées par les collectivités locales. Pour mener à bien ses missions d'aménagement, SAFIM s'adjoit les services de spécialistes : architectes, urbanistes, paysagistes, conseillers et experts. Ce sont des garanties importantes qui entourent la réalisation de chaque projet.

SAFIM aménage l'espace et le cadre de vie de vos villes et villages en préservant leurs identités

SAFIM est membre du Syndicat National des Professionnels de l'Aménagement et du Lotissement.

## Les réalisations :

- Idyllia Résidence service - La résidence du Théâtre -Albert (80)
- Idyllia-Résidence service-Le Clos des Hirondelles- Chailles (41)
- Les Arcades de Grimaud - Grimaud (83)
- Villa Les Arcades de Grimaud- Grimaud (83)
- EHPAD-Résidence du Plateau- Athis Mons (91)
- EHPAD-Les Jardins de Liévin-Liévin (62)
- Le Domaine Saint Michel- Étampes (91)

## L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

**Une véritable opportunité d'investissement à bas prix en résidence service : des prix au m<sup>2</sup> très nettement inférieurs aux moyennes du marché sur le secteur de Aix en Provence.**