



RÉSIDENCE DE LA PLAGE

Résidence de tourisme 3 étoiles

PORNICHET (44)

AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

AMENDEMENT CENSI BOUVARD

LA LOI BOUVARD PERMET DE BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT JUSQU'À 18%** DU COUT DE L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT LOUÉ MEUBLÉ, SOUS CONDITIONS :

LES LOGEMENTS ET RÉSIDENCES CONCERNÉS PAR L'AMENDEMENT CENSI BOUVARD :

- Logement neuf, ou en l'état futur d'achèvement, ou achevés depuis au moins 15 ans et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.
- Résidence avec services pour étudiants / Résidence de tourisme classée / Etablissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés / Etablissement de santé délivrant des soins de longue durée comportant un hébergement à des personnes dépendantes.

LES ENGAGEMENTS À RESPECTER PAR LE CONTRIBUABLE :

- S'engager à donner le logement en location via un bail commercial à l'exploitant de la résidence pendant une période minimale de 9 ans.
- Ne pas transmettre le bien pendant cette période.
- La location du logement devra prendre effet dans les 12 mois qui suivent son achèvement.
- Exercer l'activité de location meublée dans un cadre non professionnel : statut du Loueur Meublé Non Professionnel « LMNP ». Les recettes locatives que le dispositif procure sont imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels.
- Le logement doit comporter l'ensemble du mobilier nécessaire à l'utilisation normale d'une résidence principale temporaire.

LES AVANTAGES DE L'AMENDEMENT BOUVARD :

- Réduction d'impôt sur des logements acquis entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012 dans une limite annuelle de 300.000 € d'investissement :
 - 18% du prix de revient * du logement pour les biens acquis** entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012La réduction d'impôt ainsi obtenue est répartie sur 9 ans équitablement.
 - * : le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition H.T. majoré des frais afférents à l'acquisition.
 - ** : la date d'acquisition à retenir est la date de signature de l'acte authentique chez le notaire.
- Dans le cas où l'impôt du contribuable est inférieur à la réduction d'impôt Bouvard, le solde peut en être reporté sur l'impôt des 6 années suivantes.
- Exonération au titre de la plus-value à l'issue d'un délai de détention de 15 ans.
- Loyer garanti pendant la durée du bail commercial quel que soit le taux d'occupation du bien sans les soucis et frais liés à la gestion.

RÉCUPÉRATION DE LA TVA SUR LE PRIX D'ACQUISITION DU LOGEMENT :

- L'acquéreur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition du logement (démarche à réaliser auprès du centre des impôts du contribuable, la procédure est achevée entre 3 à 6 mois après la date de signature chez le notaire).
- La TVA encaissée sur les loyers perçus (TVA au taux réduit de 5,5%) sera reversée si l'exploitant de la résidence propose en plus de l'hébergement au moins trois des quatre services suivants : accueil de la clientèle, fourniture de linge de maison, entretien régulier des parties communes et privatives, petit-déjeuner.



GÉOGRAPHIE

Région : Pays de la Loire
Département : Loire-Atlantique
Situation : Pornichet est une station balnéaire de la Côte d'Amour, située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Saint-Nazaire, à proximité de La Baule-Escoublac. La commune compte 7 km de côtes dont 3 plages mitoyennes de la métropole Nantes/Saint-Nazaire et de la Presqu'île Guérandaise.



DÉMOGRAPHIE - LOGEMENT

Superficie : 13 km²
Population : 10.423 habitants (Insee 2006)
55.000 habitants pendant la saison estivale
Densité : 822,7 habitants / km²
Habitat : 11.238 logements (Insee 2006) dont 4.897 résidences principales (44,1%) et 6.094 résidences secondaires (53,2%)
→ dont 5.288 maisons (47,1%) et 5.435 appartements (48,4%)



ACCÈS

Routiers : Accès par l'Autoroute A110 depuis Paris puis depuis Nantes par les N165/E60 et N171 ou depuis Rennes par la N137/E03 puis N171
Aéroport : Aéroport Nantes Atlantique situé à 74km de Pornichet (45 mn en voiture) : dessert toutes les grandes villes françaises dont Paris en 1h05. Navettes de bus quotidiennes depuis Pornichet
Ferroviaire : Gare SNCF TGV : dessert quotidiennement la gare TGV de Paris Montparnasse en 3h10 [ligne Paris / Le Croisic]
Transports : Plusieurs lignes de bus desservent la commune vers les différentes villes de la presqu'île Guérandaise et vers Saint-Nazaire



ÉQUIPEMENTS

Scolarité : 4 écoles maternelles, 4 écoles primaires, 1 collège privé
Culture : 1 médiathèque, 1 espace culturel
Sports - loisirs : 1 port en eau profonde (1.150 anneaux dont 150 réservés aux visiteurs), 1 port d'échouage de 500 places, 2 centres de thalassothérapie, 1 hippodrome, 1 casino, 18 courts de tennis, 1 complexe multisports, 1 stade, 1 boulodrome, 1 mini golf, 30 km de chemins de randonnées, plus de 300 rendez-vous sportifs par an
Economie : 353 entreprises, 120 commerces, 1 marché couvert fonctionnant toute l'année - 7j/7, 112 restaurants et structures d'hébergement

A PORNICHET, ON VIBRE, ON SAVOURE, ON EXPLORE, ON RÊVE ...



En Loire-Atlantique, au sud de la Bretagne, à la frontière entre les marais de Brière et l'océan Atlantique, Pornichet est une des principales communes de la région « La Baule - Presqu'île de Guérande ». A trois quart d'heure de voiture de Nantes, Pornichet est au cœur d'une région riche en patrimoine historique, naturel et urbain.

Le nom de Pornichet vient de la fusion de "port" et "niché". La ville porte donc le nom de sa principale caractéristique, un port niché dans une baie. Aujourd'hui Pornichet accueille toujours deux ports, l'un d'échouage de 500 places et l'autre d'eau profonde, de 1.150 anneaux.



Station balnéaire de la Côte d'amour, Pornichet propose une multitudes d'activités aux grands et aux petits. Balades vivifiantes sur le chemin côtier ou en campagne, baignades ou bains de soleil sur ses 3 plages de sable fin, premières sensations nautiques ou échappées au large, découverte du patrimoine ou shopping au marché, paris à l'hippodrome ou escapade au casino, cure bienfaitante à la thalasso ou excursion dans les environs, événements sportifs ou journées enfantines, vie culturelle intense l'été avec les Renc'Arts ... Nature, océan, patrimoine se mêlent et c'est sans nul doute le cadre de vie que vous offre Pornichet qui vous fera succomber.

Le centre-ville de Pornichet, longeant la baie de Pornichet La-Baule, est animé toute l'année. Plage, centre de thalassothérapie, ports, casino, clubs de plage, écoles de voile, villas de caractère, restaurants, bars et commerces contribuent à un séjour pleinement réussi.



Le Quartier Bonne-Source / Saine-Marguerite, lieu de rendez-vous des artistes et hommes d'affaires de la fin du XIXe siècle, est bordé par quatre kilomètres de plage et criques. Il a conservé sa douceur de vivre et son environnement boisé exceptionnel. Le quartier des vacances en famille avec sur la plage clubs de plage, bar-restaurant et écoles de voiles.

De son passé rural, Pornichet a conservé une campagne bocagère bien agréable. À quelques minutes des plages par la route ou par voies cyclables, ce quartier, point de départ de randonnées à pied ou à vélo, offre un cadre très plaisant pour des vacances "nature".

FACE À L'OCÉAN, PROFITEZ D'UN CADRE DE VIE D'EXCEPTION

La Résidence de la Plage bénéficie d'une situation rare et exceptionnelle sur le boulevard des Océanides, au pied de la Plage des Libraires, face à l'océan Atlantique.

A proximité immédiate du centre de Thalasso, à deux pas du Casino, à quelques mètres du centre-ville, du marché, des commerces et des ports, à 900 mètres la gare. Tout est à portée de mains pour des vacances inoubliables ...



LE TOURISME LITTORAL

La France dispose de 5.500 km de côtes sur les trois façades maritimes (Mer du Nord / Manche, Atlantique y compris Bretagne, Méditerranée) réparties sur 883 communes littorales, 26 départements et 11 régions. C'est la première des destinations touristiques en terme de nuitées avec, en 2005, 270 millions de nuitées des français et 92 millions de nuitées pour les étrangers (34,8 % des nuitées et 26,4% de la consommation touristique). Selon la typologie d'une étude de la direction du tourisme sur les séjours personnels des français en 2006, les 15 départements à « dominante littorale » ont concentré 38 % des nuitées. Les séjours y sont actifs (promenades, sport, baignade, sports nautiques et visites) et plus longs que la moyenne : 6,7 nuitées. Ils ont lieu principalement l'été. Selon l'observatoire du littoral, la capacité d'accueil des communes littorales est de plus de 7 millions de lits, dont 2 millions pour les hôtels et les camping. Cela représente 17% de l'offre nationale d'hôtels, 48 % de l'offre de campings et 51% des résidences de tourisme. Parmi les 100 premières communes touristiques, 85 sont des communes littorales. L'offre résidentielle est très majoritairement située sur le trait de côte.

CAPACITÉ HÔTELIÈRE DE PORNICHET



Aujourd'hui, la station balnéaire a évolué en une véritable ville touristique, riche de plus de 10.000 habitants à l'année, de 20.000 résidents secondaires et d'une quinzaine de milliers de lits touristiques complémentaires. Chaque week-end du printemps, Pornichet abrite 20 à 30.000 personnes. Sa fréquentation culmine lors des week-ends de la première quinzaine d'août avec environ 50.000 résidents et 20 à 30.000 excursionnistes, qui profitent notamment de ses plages.



Plage des familles dans les années 30, Pornichet renoue avec son ambition : constituer une destination familiale conviviale et de qualité. L'obtention récente du label Station Kid illustre la volonté locale d'être une ville créatrice de souvenirs d'enfants. Entre un cadre de vie et une foule d'activités très qualitatives, Pornichet procure à la famille toute entière une escapade harmonieuse



L'offre d'hébergement est riche et diversifiée, permettant à chacun de se loger selon son budget, de l'hôtel 4 étoiles au camping en passant par la location d'une villa meublée ou d'une chambre d'hôte chez l'habitant pour un court séjour :

- 10 hôtels : 1 hôtel quatre étoiles, 1 hôtel trois étoiles, 5 hôtels 2 étoiles, 2 hôtels non classés
- 9 résidences de tourisme : 1 résidence 4 étoiles, 3 résidences 3 étoiles, 5 résidences non classées
- 6 campings : 4 campings 3 étoiles, 1 camping 2 étoiles, 1 camping 1 étoile
- 10 chambres d'hôtes bed & breakfast

HISTOIRE : LA RÉSIDENCE DE LA PLAGE, PREMIER HÔTEL BÂTI EN BORD DE PLAGE À PORNICHET



Seule et unique construction bâtie sur la plage en 1876, c'est à juste titre que son propriétaire, Monsieur Toubon, libraire angevin, nomma son établissement « L'Hôtel des Bains » :

« A marée haute, la mer arrivait souvent jusqu'à la terrasse et à toute heure on pouvait aller prendre son bain sur la belle plage de sable fin... ».

Directement édifié sur les dunes, et premier établissement de ce genre à Pornichet, le succès de « l'Hôtel des Bains » est immédiat.

A tel point qu'il est très vite agrandi et surélevé de deux étages pour devenir « l'Hôtel des Bains et de la Plage ». Symbole de modernité, l'hôtel offre même à sa clientèle la possibilité de réserver en appelant le... 2. Grâce à de tels services, il accueille une large clientèle issue du monde de l'édition (un grand nombre des amis de Monsieur Toubon viennent y séjourner comme Ernest Flammarion, fondateur de la maison d'édition du même nom ou Charles Marpon, propriétaire d'une célèbre librairie à Paris), ainsi que de nombreuses personnalités telles Léon Gambetta. D'autres clients de M. Toubon, séduits par le charme de la station, décident d'y construire leur résidence de vacances. Monsieur Taride, éditeur de cartes postales, de guides pour automobilistes et du premier plan de métro y construit la villa Ker Marie. Un autre éditeur parisien, Georges Charpentier, s'associe avec un ami notaire, Félix Collet, afin de construire des villas sur 15 hectares de dunes. Ces hommes, respectés et reconnus dans le monde de l'édition vont contribuer à la notoriété de Pornichet et du petit coin de plage situé devant l'hôtel des Bains, très vite surnommé la « Plage des Libraires ».

Les propriétaires qui se succèdent et la concurrence d'autres hôtels qui s'implantent sur la baie, comme « l'Hôtel de l'Océan et du Casino » ou encore le « Family Hôtel » n'altèrent en rien la notoriété de l'établissement. Malheureusement, la première guerre mondiale va venir interrompre le développement de la vogue des bains de mer dans la région. Quand cesse la guerre, l'établissement renoue avec une clientèle de vacanciers. Il oriente ses activités vers une nouvelle spécialité : l'hydrothérapie, accueillant ainsi de nombreux curistes venus profiter des bienfaits de l'eau de mer. En 1960, l'Association des Cheminots achète l'hôtel et le transforme en résidence de repos et de vacances pour les cheminots et leurs familles. L'établissement change alors de nom et devient « le Refuge des Cheminots ». Transformé en maison de retraite par la SNCF, l'établissement pris le nom de « Résidence de la Plage » avant d'être acquis par Kaufman & Broad pour y réaliser une résidence de tourisme de standing.



Informations : site de la ville de Pornichet

CONCEPTION DE LA RESIDENCE

UNE ADRESSE D'EXCEPTION ALLIANT LE CHARME DU 19^{ÈME} SIECLE AU CONFORT MODERNE



CONCEPTION DE LA RESIDENCE

UNE ADRESSE D'EXCEPTION ALLIANT LE CHARME DU 19^{ÈME} SIECLE AU CONFORT MODERNE



CONCEPTION DE LA RESIDENCE

L'ARCHITECTURE DE LA RÉSIDENCE S'AFFIRME COMME UN TRAIT D'UNION ENTRE PASSÉ ET FUTUR.



BÂTIMENT A :

Face à la plage, une première résidence de maître datée du 19^{ème} siècle a été entièrement réhabilitée. Sur le remblais, une demeure historique. Pierre noble, bois de colombage, toiture en ardoise, elle présente les plus beaux atouts de l'architecture côtière telle qu'on pouvait l'admirer à la Belle Epoque. Le bâtiment restructuré, en R+3 +combles, comprend 24 logements et les locaux de services et du gestionnaire au RDC (hall d'entrée, accueil, salon bar, zone de documentation, salles polyvalentes, salle de petit-déjeuner, tisanerie, sas, locaux administratifs et techniques, lingerie, bagagerie, réserves, sanitaires ...).

BÂTIMENT B :

Ouverte sur un jardin et reliée à la maison par une promenade en planches, une seconde réalisation résolument graphique tranche par sa modernité. S'élevant sur seulement 4 étages, elle s'inscrit à merveille dans son environnement grâce à un jeu architectural géométrique et au choix des matériaux et des couleurs. Le bâtiment neuf (en R+4 et 2 niveaux de sous-sol) comprend 49 logements, ainsi que 50 stationnements et un local deux roues en sous-sol.

DE BEAUX APPARTEMENTS OUVERTS SUR UN MAGNIFIQUE ENVIRONNEMENT

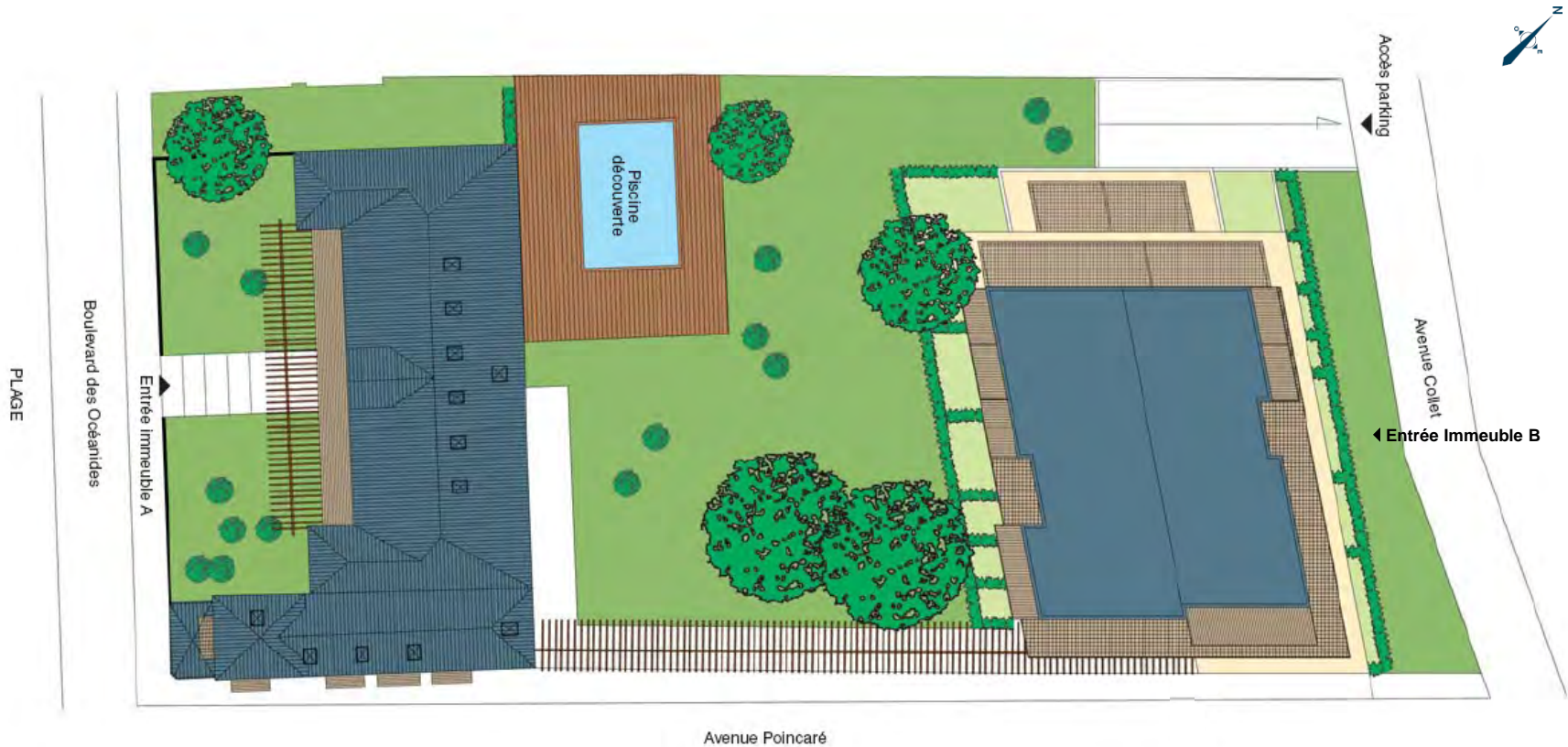
Du studio au 4 pièces duplex, la plupart des appartements de la Résidence de la Plage propose un balcon ou une terrasse. Certains logements profitent de superbes vues sur la mer, d'autres sur un très beau jardin. Tous vous font bénéficier de l'environnement agréable de la résidence et des services proposés sur place.

LES SERVICES ORIENTÉS CONFORT ET PLAISIR

La résidence de tourisme propose une large gamme de services de qualité qui placent chaque séjour sous le signe du bien-être :

- Piscine extérieure chauffée
- Service bar et petit-déjeuner avec terrasse face à l'océan
- Service de buanderie
- Espace de jeux réservé aux enfants
- Une salle de séminaire destinée aux professionnels

DEUX COMPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR UNE PARFAITE HARMONIE



EQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

EQUIPEMENTS MÉNAGERS :

- Evier inox avec une cuve et un égouttoir posé sur meuble avec réglette, placard à balai et plan stratifié.
- Réfrigérateur, plaque de cuisson vitrocéramique, lave-vaisselle, hotte aspirante, combiné four/micro-onde.
- Production d'eau chaude par ballon électrique à accumulation.

EQUIPEMENTS SANITAIRES :

- Receveur de douche en céramique blanche avec pare douche, douchette et flexible sur barre de douche.
- 1 ou 2 vasques intégrées dans plan posé sur meuble mélaminé blanc (suivant plans). Appliques lumineuses et miroir.
- WC en porcelaine émaillée blanche avec réservoir à double commande.
- Robinetterie chromée, mitigeuse à tête céramique.

EQUIPEMENTS DIVERS :

- Porte palière à âme pleine équipée d'une serrure de sécurité 3 points.
- Volets roulants manœuvre individuelle électrique.
- Placard équipé de tablettes et d'une tringle dans les chambres, le séjour et l'entrée suivant plans.
- Etagère range valise au dessus de la porte palière.
- Revêtement de sols des pièces sèches en PVC, carrelage en grés émaillé dans les pièces humides.
- Revêtement mural des salles d'eau par faïence avec listel ou décor assorti.
- Chauffage assuré par convecteurs électriques munis de thermostats électroniques à sortie d'air frontale. Séjour équipé de radiant électrique.
- Radiateur sèche serviette dans les salles d'eau.

KIT MOBILIER

Le kit varie selon le nombre de couchages :

- Canapé gigogne ou convertible
- Table de repas et assises
- Meuble 1 ou 2 portes
- Table basse ou bout de canapé
- Patère
- Miroir
- Chambre 1 à partir du T2 : tête de lit + sommier + matelas + chevet ou tablettes sur tête de lit + commode si l'espace le permet
- Chambre 2 et coin nuit : lit simple ou lits superposés avec literie complète, chevet ou tablette sur tête de lit + commode si l'espace le permet
- Luminaires : lampe chevet ou appliques chambres, plafonniers, appliques canapé
- Textile : protège matelas, couverture, oreillers, jeté de lit et ou housse hôtelière pour canapé, rideau et voilage selon plan
- Patère, poubelle, dérouleur papier toilette, balai + porte balai wc
- Kit vaisselle complet, décoration
- Si terrasse / balcon / jardin, suivant surface : mobilier adapté (chaises, tables ...)

ODALYS : GESTIONNAIRE DE RÉSIDENCES DE TOURISME

Les vacanciers sont de nos jours plus exigeants, de plus en plus demandeurs de logements de qualité. Seules les résidences de tourisme répondent parfaitement à leurs souhaits. La demande ne cesse d'augmenter, c'est pourquoi ce marché est en pleine expansion, avec un très bon potentiel locatif.

Les résidences de tourisme Odalys sont situées sur les meilleurs emplacements, répartis dans les plus belles régions de France, à la mer, à la montagne, à la campagne et désormais, à la ville. Ainsi, chaque site bénéficie d'une situation exceptionnelle au sein d'un cadre privilégié avec un haut potentiel de développement.

Odalys conçoit des résidences de caractère respectueuses de l'environnement, des traditions et des particularités de chaque site.

Odalys s'attache à proposer des logements qualitatifs, chaleureux et confortables tant pour les acquéreurs que pour les vacanciers. Cela passe inévitablement par la qualité d'aménagement et de décoration des résidences : l'intérieur des appartements et les parties communes bénéficient d'équipements et matériaux haut de gamme.

LA RESIDENCE DE LA PLAGE - PORNICHET

Les lieux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Odalys Résidences s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes dans le cadre de leur séjour :

- Nettoyage réguliers des locaux,
- Distribution de petits déjeuners,
- Accueil et réception de la clientèle,
- Fourniture de linge de maison.

EXEMPLES DE RÉSIDENCES GÉRÉES PAR ODALYS FACE AUX PLAGES



Domaine des Roches
Jaunes – Plougasnou (29)



Valentin Plage -
Batz-sur-Mer (44)



Résidence Les Bains -
Trégastel (22)

RESIDENCE DE LA PLAGE - 70 BOULEVARD DES OCEANIDES – 44380 PORNICHET

INVESTISSEMENT AVEC SEMAINE(S) D'OCCUPATION AU SEIN DE LA RESIDENCE : LOYER BAIL COMMERCIAL

- Définition du loyer :
 - Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel comportant une Partie Fixe, majorée le cas échéant d'une Partie Variable et/ou d'une Partie Additionnelle suivant l'option choisie parmi les 3 options proposées.
 - La Partie Fixe HT du loyer sera due à compter de l'ouverture au public, sous réserve de l'application de la franchise de loyer (franchise de deux mois de loyers et charges accordée par le Bailleur au Preneur à compter de l'ouverture de la Résidence), payable trimestriellement à terme échu les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année sur le compte du Bailleur.
La partie fixe sera révisée de plein droit et sans formalité à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.
 - La Partie Variable HT du loyer due par le Preneur est évaluée à 75% du prix public TTC catalogue du séjour sur la période considérée. Elle sera due au titre des mois au cours desquels le Bailleur aura fait valoir son droit d'occupation prévu dans les 3 options.

- Réservation des semaines d'occupation :
 - Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys cinq mois (5) mois avant la date de séjour souhaitée. Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement. Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00. Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.
Pour chaque semaine d'occupation, le Bailleur sera tenu du prix du séjour sur la base de 75% du prix public TTC catalogue. Le Bailleur devra régler en sus au Preneur un forfait compris entre 50 et 100 EUR HT (en fonction de la capacité de l'appartement) à titre de participation aux charges (Électricité, eau, linge, etc.) qui sera indexé dans les mêmes conditions que la Partie Fixe du loyer.

- Loyer variable additionnel :
 - Paiement par compensation ou loyer variable additionnel :
En cas d'occupation effective des locaux par le Bailleur dans les conditions ci-avant, à raison de l'intégralité des semaines qui auront été réservées, il est convenu entre les parties que les paiements respectivement du Prix du Séjour facturé par le Preneur au Bailleur et de la Partie Variable du loyer due par le Preneur au Bailleur s'effectueront par compensation entre eux.
Dans l'hypothèse où le Bailleur choisirait de ne pas utiliser sa/ses semaine(s) d'occupation, dans les modalités décrites dans le bail, et sous la condition d'en informer le Preneur six (6) mois à l'avance, un loyer variable additionnel pourra lui être versé, à hauteur de cinquante pour cent (50%) du prix public catalogue. Ce loyer variable additionnel sera versé au titre de la période au cours de laquelle le droit d'occupation du Bailleur aurait pu être exercé.

RESIDENCE DE LA PLAGE - 70 BOULEVARD DES OCEANIDES – 44380 PORNICHET

INVESTISSEMENT AVEC SEMAINE(S) D'OCCUPATION AU SEIN DE LA RESIDENCE : OPTIONS 2 / 3 OU 4 DU BAIL COMMERCIAL

- Option 2 :

→ **Option avec occupation 1 semaine en haute saison :**

Pour chaque appartement optant pour la présente option 2, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation d'une (1) semaine par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable en haute saison, soit aux dates suivantes :

- du 2^{ème} samedi de Juillet au 2^{ème} samedi de Septembre, à l'exclusion des trois premières semaines d'Août.

Il est entendu que cette semaine ne se reporte pas d'une année sur l'autre et est perdue en cas de non utilisation au cours de l'année.

- Option 3 :

→ **Option avec occupation 2 semaines en moyenne saison :**

Pour chaque appartement optant pour la présente option 3, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de deux (2) semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable en moyenne saison, soit aux dates suivantes :

- du 1^{er} samedi de Juin au 2^{ème} samedi de Juillet.

- du 2^{ème} samedi de Septembre au 4^{ème} samedi de Septembre.

- semaines incluant les ponts de l'Ascension, Pentecôte, 1er et 8 Mai.

Il est entendu que ces deux (2) semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues en cas de non utilisation au cours de l'année ; les semaines non utilisées pourront éventuellement donner lieu à paiement de l'indemnité additionnelle.

- Option 4 :

→ **Option avec occupation 1 semaine en moyenne saison et 2 semaines en basse saison :**

Pour chaque appartement optant pour la présente option 4, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel d'un droit d'occupation de trois (3) semaines par an, dans un appartement de même capacité dans la résidence d'acquisition, utilisable selon les conditions suivantes :

- 1 semaine à prendre en moyenne saison, soit du 1^{er} samedi de Juin au 2^{ème} samedi de Juillet ou du 2^{ème} samedi de Septembre au 4^{ème} samedi de Septembre, ou les semaines incluant les ponts de l'Ascension, Pentecôte, 1er et 8 Mai.

- 2 semaines à prendre en basse saison, soit de l'ouverture de la résidence jusqu'au 1^{er} samedi de Juin, à l'exception des semaines incluant les ponts de l'Ascension, Pentecôte, 1er et 8 Mai ou du 4^{ème} samedi de Septembre à la fermeture de la résidence.

Il est entendu que ces trois (3) semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont perdues en cas de non utilisation au cours de l'année ; les semaines non utilisées pourront éventuellement donner lieu à paiement de l'indemnité additionnelle prévue ci-dessous en cas de remplissage effectif.

ODALYS

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une dizaine d'année comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique avec plus de 270 résidences dans l'Hexagone et autour du bassin méditerranéen - Corse, Espagne, Sardaigne, Italie et Croatie.

Composition du parc : - 228 résidences, résidences clubs et résidences prestige / 9 hôtels / 24 parcs résidentiels de loisirs Vitalys / 5 résidences de centre-ville Odalys City / 2.500 chalets et villas
- 2010 : 100.000 lits en gestion
- 1,8 million de clients : 62% de français / 38% d'européens
- Chiffres d'affaires 2009 : 142 million d'Euros dont 43,5% en résidence mer | 12.500 propriétaires | 35.000 loyers par an

L'essentiel des lits gérés par Odalys est la propriété d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités lui ayant confié, par bail commercial ou par mandat, la gestion de leur patrimoine. Adossé au Groupe Financière Duval, qui détient 75% des parts du Groupe, Odalys a connu un rythme de développement soutenu, en particulier grâce à une politique de croissance externe.

- Acquisition en 2003 de la société HMC-Domaine du Soleil, très présente en Tarentaise
- Acquisition en 2004 de Snow Tignes (250 appartements à Tignes)
- Acquisition en 2007 d'Open Côte d'Azur (Saint Aygulf, Golfe Juan et Antibes-Juan les Pins)
- Le 2 octobre 2008, presque 10 ans jour pour jour après sa création, Odalys Vacances a annoncé la naissance d'un nouveau pôle dans l'univers du tourisme et des loisirs aux côtés de Vacances Bleues et des Nouveaux Golfs de France* (NGF).

La création de cette alliance, qui marque un nouveau tournant dans le développement d'Odalys Vacances, répond à 4 objectifs:

- Permettre à Odalys de renforcer son offre hôtelière et ainsi de se positionner plus que jamais comme le spécialiste de l'hébergement touristique en mesure de proposer à ses clients toutes les formes d'hébergements existantes sur le marché.
- Associer le concept de loisirs à celui de vacances et prendre ainsi en charge le temps libre des Français. L'offre d'hébergements touristiques "simple" ne suffit plus à satisfaire le demande de la clientèle, qui souhaite pouvoir disposer également d'un panel étoffé de divertissements, dans un cadre de vacances et plus généralement extraprofessionnel. Un constat qui a conduit Odalys, Vacances Bleues et NGF à s'allier avec l'objectif de proposer à l'avenir des produits touristiques d'un type nouveau réunissant sur un même site une offre hôtelière, des résidences de tourisme, un golf et autres infrastructures de loisirs et de bien-être (Spa, balnéothérapie), à destination de la clientèle de tourisme et affaires.
- Rassembler les expertises des 3 structures afin de proposer des formules de vacances plus complètes (aménagement de practices de golf dans les résidences clubs, création de clubs enfants dans les golfs NGF...).
- Diluer le risque commercial en proposant aussi bien des prestations de tourisme que de loisirs. Par exemple, en cas d'hiver sans neige, la baisse de fréquentation de nos résidences à la montagne sera compensée par une hausse du nombre de golfeurs trop heureux, à l'inverse, de pouvoir s'adonner à leur sport favori.

« RÉSIDENCE DE LA PLAGE » 70, BOULEVARD DES OCEANIDES – 44380 PORNICHET

En Loire-Atlantique, au sud de la Bretagne, à la frontière entre les marais de Brière et l'océan Atlantique, Pornichet est une des principales communes de la région « La Baule - Presqu'île de Guérande ». A trois quart d'heure de voiture de Nantes, Pornichet est au cœur d'une région riche en patrimoine historique, naturel et urbain. Station balnéaire de la Côte d'amour, Pornichet propose une multitudes d'activités aux grands et aux petits. Balades vivifiantes sur le chemin côtier ou en campagne, baignades ou bains de soleil sur ses 3 plages de sable fin, premières sensations nautiques ou échappées au large, découverte du patrimoine ou shopping au marché, paris à l'hippodrome ou escapade au casino, cure bienfaitante à la thalasso ou excursion dans les environs, événements sportifs ou journées enfantines, vie culturelle intense l'été avec les Renc'Arts. Nature, océan, patrimoine se mêlent et c'est sans nul doute le cadre de vie que vous offre Pornichet qui vous fera succomber.

La Résidence de la Plage bénéficie d'une situation rare et exceptionnelle sur le boulevard des Océanides, au pied de la Plage des Libraires, face à l'océan Atlantique.

A proximité immédiate le centre de Thalassothérapie, à deux pas le Casino de Pornichet, à quelques mètres le centre-ville, le marché, les commerces, les ports, à 900 mètres la gare SCNF ...

Tout est à portée de mains pour des vacances inoubliables.



RESIDENCE DE LA PLAGE

70, Boulevard des Océanides

44380 PORNICHET

Livraison : 2^{ème} Trimestre 2013



SITUATION

- En Loire-Atlantique, au sud de la Bretagne, à la frontière entre les marais de Brière et l'océan Atlantique, Pornichet est une des principales communes de la région « La Baule - Presqu'île de Guérande ». A 45 mn de voiture de Nantes, Pornichet est au cœur d'une région riche en patrimoine historique et naturel.
- La Résidence de la Plage bénéficie d'une situation exceptionnelle sur le boulevard des Océanides, face à la Plage des Libraires. A proximité immédiate le centre de Thalassothérapie, à deux pas le Casino de Pornichet, à quelques mètres le centre-ville, le marché, les commerces, les ports, à 900 m la gare SNCF ... Tout est à portée de mains pour des vacances inoubliables.

DESSERTES

- Routier : Accès par l'A110 depuis Paris puis depuis Nantes par la N165/E60 depuis Rennes par la N137/E03, puis la N171
- Aéroport : Aéroport Nantes Atlantique situé à 74km de Pornichet : dessert toutes les grandes villes françaises dont Paris en 1h05. Navettes de bus quotidiennes depuis Pornichet
- Ferroviaire : Gare SNCF TGV : dessert quotidiennement la gare TGV de Paris Montparnasse en 3h10 [ligne Paris / Le Croisic]
- Transports : Plusieurs lignes de bus desservent la commune vers les villes de la presqu'île Guérandaise et vers Saint-Nazaire

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Face à la plage, une première résidence de maître datée du 19^e siècle a été entièrement réhabilitée. Pierre noble, bois de colombage, toiture en ardoise, elle présente les plus beaux atouts de l'architecture côtière telle qu'on pouvait l'admirer à la Belle Epoque. Ouverte sur un jardin et reliée à la maison par une promenade en planches, une seconde réalisation résolument graphique tranche par sa modernité. Elle s'inscrit à merveille dans son environnement grâce à un jeu architectural géométrique, au choix des matériaux et des couleurs.
- Le bâtiment A (bâtiment restructuré) en R+3+combles comprend 24 logements et différents locaux de services au rez-de-chaussée (hall d'entrée, accueil, salon bar, bureau du gestionnaire, salles polyvalente, salle petit-déjeuner, tisanerie, lingerie, bagagerie, réserves, ...). Le bâtiment B (bâtiment neuf) en R+4 et 2 niveaux de sous-sols comprend 49 logements, ainsi que 50 stationnements et un local deux roues en sous-sol.
- Du studio au 4 pièces duplex, la plupart des appartements de la Résidence de la Plage propose un balcon ou une terrasse. Certains logements profitent de superbes vues sur la mer, d'autres sur un très beau jardin.
- La résidence de tourisme proposera une large gamme de services de qualité : piscine extérieure chauffée, service bar et petit-déjeuner avec terrasse face à l'océan, service de buanderie, espace de jeux réservé aux enfants, une salle de séminaire destinée aux professionnels.

CONDITIONS FINANCIÈRES

- Fiscalité** : Dispositif Censi Bouvard
- Prix moyen** : 6.432 €uros HT le m² habitable (hors mobilier)
- Dépôt de garantie** : chèque encaissable d'un montant de 1.500 €

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



RESIDENCE DE LA PLAGE

70, Boulevard des Océanides

44380 PORNICHET

Livraison : 2^{ème} Trimestre 2013



PRESTATIONS

- Equipements ménagers : évier inox 1cuve et égouttoir sur meuble, réglette, placard, plan stratifié, réfrigérateur, plaque de cuisson vitrocéramique, lave-vaisselle, hotte aspirante, combiné four/micro-onde.
- Production d'eau chaude par ballon électrique à accumulation.
- Equipements sanitaires : receveur de douche en céramique avec pare douche, meuble vasque mélaminé blanc, appliques lumineuses et miroir, robinetterie chromée, mitigeuse à tête céramique.
- Porte palière à âme pleine, serrure de sécurité 3 points.
- Volets roulants manœuvre individuelle électrique.
- Placard équipé de tablettes et d'une tringle suivant plans.
- Revêtement de sols des pièces sèches en PVC, carrelage en grés émaillé dans les pièces humides.
- Chauffage assuré par convecteurs électriques munis de thermostats électroniques à sortie d'air frontale.
- Radiateur sèche serviette dans les salles d'eau.
- Mobilier (suivant plans) : canapé convertible, table basse, table de repas et assises, meubles, lits avec literie complète, chevets, kit textile, kit vaisselle, kit salle d'eau, luminaires, décoration, mobilier extérieur pour balcon ou terrasse suivant surfaces ...

PROMOTEUR : KAUFMAN & BROAD

- Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis sa création en 1968, Kaufman & Broad a construit dans l'Hexagone, près de 75 500 logements et 480 000 m² de bureaux et locaux d'activité. Kaufman & Broad est l'un des premiers constructeurs de logements (maisons individuelles en villages et appartements) en France. Historiquement, son premier marché est l'Île-de-France. Aujourd'hui, les Régions représentent plus de 60 % des réservations de logements.
- Depuis quelques années, le groupe développe de plus en plus d'opérations de résidences de tourisme, d'affaires et d'étudiants, notamment dans le Sud-ouest de la France.

GESTIONNAIRE : ODALYS

- Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une dizaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique avec plus de 270 résidences dans l'Hexagone et autour du bassin méditerranéen. L'essentiel des 100.000 lits gérés par Odalys est la propriété d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités lui ayant confié, par bail commercial ou par mandat, la gestion de leur patrimoine.
- Adossé au Groupe Financière Duval, qui détient 75% des parts du Groupe, Odalys a connu un rythme de développement soutenu, en particulier grâce à une politique de croissance externe : Acquisition en 2003 de la société HMC-Domaine du Soleil / Acquisition en 2004 de Snow Tignes / Acquisition en 2007 d'Open Côte d'Azur. Au fur et à mesure de son développement, le groupe Odalys s'est structuré autour de 3 métiers : l'exploitation (Odalys), la commercialisation des séjours (Odalys Vacances) et l'administration de biens (SGIT Gestion).

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation rare et exceptionnelle sur la plage de Pornichet, face à l'océan Atlantique, au pied de la plage des Libraires, à deux pas du casino, de la thalassothérapie, du centre ville, du marché et des commerces
- Résidence de tourisme 3 étoiles mêlant harmonieusement une architecture classique et contemporaine.
- Services offerts de qualité : piscine extérieure chauffée, salle de séminaire, service bar et petit-déjeuner avec terrasse face à l'océan, espace réservé aux enfants

AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com