

CENSI
BOUVARD
2012



- Les Balcons de l'Océan

- Biscarrosse (40)

Selectys

Les Balcons de l'Océan

Biscarrosse (40)



- ✦ A quelques mètres de l'océan
- ✦ Une architecture élégante
- ✦ Une livraison 2012
- ✦ Une gestion Soderev Tour/Lagrange

➤ Bercés par les vagues océanes, à seulement quelques mètres d'une immense plage de sable fin, les Balcons de l'Océan profitent du rare privilège d'une situation "première ligne mer".

Distants d'environ 200 mètres du centre-ville de Biscarrosse-Plage, toutes les infrastructures utiles (commerces et restaurants) seront accessibles immédiatement.

Respectueuse des traditions architecturales locales, la résidence s'intègre parfaitement à son environnement grâce à sa conception élégante, inspirée des maisons arcachonnaises, et à l'emploi de matériaux nobles.

Des services haut de gamme sont proposés.



Régime fiscal : Censi
Bouvard/Lmnp



Nombre de lots : 70



Gestionnaire :
Soderev Tour



Livraison :
4e T 2012



A partir de : 142 050 € HT
(hors mobilier)



Services : piscine exté-
rieure chauffée avec bain
à remous intégré et
sauna



Passage des actes :
Immédiat

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Emplacement exceptionnel : à quelques mètres de l'océan
- + Une architecture respectueuse des traditions locales
- + Des prix de vente compétitifs pour une "première ligne océan"
- + Une opportunité d'acquisition en première ligne, gage d'un potentiel de valorisation patrimoniale
- + Prestations haut de gamme : piscine extérieure chauffée avec bain à remous intégré et sauna
- + Un gestionnaire renommé : Soderev Tour, sous la marque Lagrange Confort +

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Soderev Tour - Groupe LAGRANGE



■ A. Présentation

■ Les Balcons de l'Océan ■ Biscarrosse

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	Rue des Echassiers, Rue du Grand Vivier, Avenue de la Côte d'Argent, Bd des Sables 40600 BISCARROSSE
Permis de construire.....	N° PC 040 04609 X0167 Obtenu le 12/02/2010
Nombre de logements.....	70 lots
Passages des actes.....	Immédiat
Date de livraison prévisionnelle	4ème trimestre 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de Maître LATOUR
Accompagnement fiscal.....	Cabinet Roulet : <ul style="list-style-type: none"> • Mission ponctuelle (récupération de TVA) 143,52 € TTC • Mission annuelle (CA I2 + suivi fiscal) 430,56 € TTC
Appel de fond prévisionnel :	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % A la signature du contrat de réservation, • 29 % Aux fondations en cours, • 30 % A l'achèvement du plancher bas 1° niveau, • 6 % A la mise hors d'eau, • 10 % à la mise hors d'air (pose menuiserie), • 3,612 % A l'achèvement des cloisons, • 7 % A l'achèvement du revêtement de sol, • 4,388 % A l'achèvement du passage fluides, • 5 % A la mise à disposition du logement.

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.ville-biscarrosse.fr
- www.lagrange-vacances.fr

■ Les Balcons de l'Océan ■ Biscarrosse

Les intervenants

- Maître d'ouvrage **SACIF IMMOBILIER**
- Notaire : **MAITRE LATOUR**
27 Rue Gambetta
BP 4043
24004 PERIGUEUX CEDEX
- Commercialisateur : **SELECTYS**
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
04 92 565 765
- Gestionnaire : **SODEREV TOUR**
19 Rue d'Antin
75002 PARIS
- Cabinet comptable : **CABINET ROULET**
21 Bis Bd Pierre 1er
31110 LE BOUSCAT



■ **B.** Le site

■ Le site

- Les Balcons de l'Océan
- Biscarrosse

Le département

■ Les Landes

- Le département des Landes, par sa superficie (9800 km²) est le deuxième plus vaste département de France. Bordé au sud par les premiers contreforts pyrénéens, les Landes s'ouvrent à l'ouest sur l'Atlantique. Département central de l'Aquitaine, il occupe une position charnière.



■ Les Landes - Côté Océan :

Regroupe le pays « Adour, Landes Océanes » et le pays « Landes Nature Côté d'Argent ». C'est le pays qui voit la fin des vastes forêts sur les dunes océanes. Pas de relief ici, à l'exception de l'extrême sud, mais une nature très préservée avec d'interminables plages de sable fin (environ 106 km), un multitude de lacs qui sont autant de refuges pour une faune très riche...

■ Les Landes - Côté Terre

Regroupe les pays « Landes de Gascogne », 'Pays de Marsan » et « Adour-Chalosse-Tursan ». Vaste pays, dominé par les grandes étendues de la belle forêt des Landes. Les promenades sont un enchantement, avec ce décor surprenant caractérisé par la vision des troncs élancés des pins transperçant une mer de fougères. Pas de stress ni de pollution ici, les séjours sont relaxants et ressourçants... La partie sud du pays est plus contrastée, offrant un paysage de prairies et de collines. Enfin, la Chalosse, le Turan, Le Bas Armagnac, aux noms évocateurs composent l'arrière pays landais. Région de haute tradition gastronomique, ces terroirs garantissent la qualité de leurs produits agricoles et la saveur de leurs mets.



■ Le site

- Les Balcons de l'Océan
- Biscarrosse

La Ville

■ Biscarrosse

■ A quelques kilomètres du bassin d'Arcachon, Biscarrosse bénéficie d'un cadre d'exception où la diversité des paysages illustre sa nature riche et généreuse. Avec ses immenses plages de sable fin, ses lacs bleu-turquoise aux allures de lagon et la plus grande forêt d'Europe en arrière-plan, cette prestigieuse station de la Côte Aquitaine apparaît comme un tableau de nature, préservé entre dunes et pinèdes.

■ Troisième ville des Landes, composée de 3 pôles (ville, lac et plage), Biscarrosse vous accueille au sein d'un environnement préservé où les loisirs nautiques ont la part belle. Elue au palmarès des villes et villages fleuris de France, cette station séduit inévitablement les amoureux de nature. A Biscarrosse, océan, lacs et forêt sont la source d'inspiration d'une qualité de vie sans pareille.



■ L'océan en ligne d'horizon

A 200 mètres du centre de Biscarrosse-Plage, l'océan dévoile un vaste terrain de jeu où les loisirs nautiques ont la part belle. Toute la famille pourra s'adonner à de multiples activités sur les plages Biscarrossaises.

■ Des lacs aux allures de lagon

Les lacs bleu-azur de Biscarrosse vous invitent à plonger dans une eau oscillant entre 24 et 28° durant l'été. On y découvre un lieu paradisiaque aux airs de lagon du Pacifique !

■ La forêt des Landes en arrière-plan

Au cœur de la plus vaste forêt d'Europe, les amoureux de la nature pourront profiter d'une large palette d'activités pour se ressourcer au grand air. De nombreux sentiers et pistes cyclables vous invitent à découvrir une nature harmonieuse et élégante.

Le site

Les Balcons de l'Océan

Biscarrosse

Accès

Plan d'accès



En voiture :

- Autoroute A63 puis l'A660 sortie Mios / Biscarrosse. Suivre Biscarrosse.

En train :

- Gare de Ychoux (20 mn), Arcachon (25 mn), Bordeaux (1h).

En Avion :

- Aéroport international de Bordeaux-Mérignac (50 mn).



■ C. La Résidence

■ La résidence

- Les Balcons de l'Océan
- Biscarrosse

Présentation

■ Vue aérienne

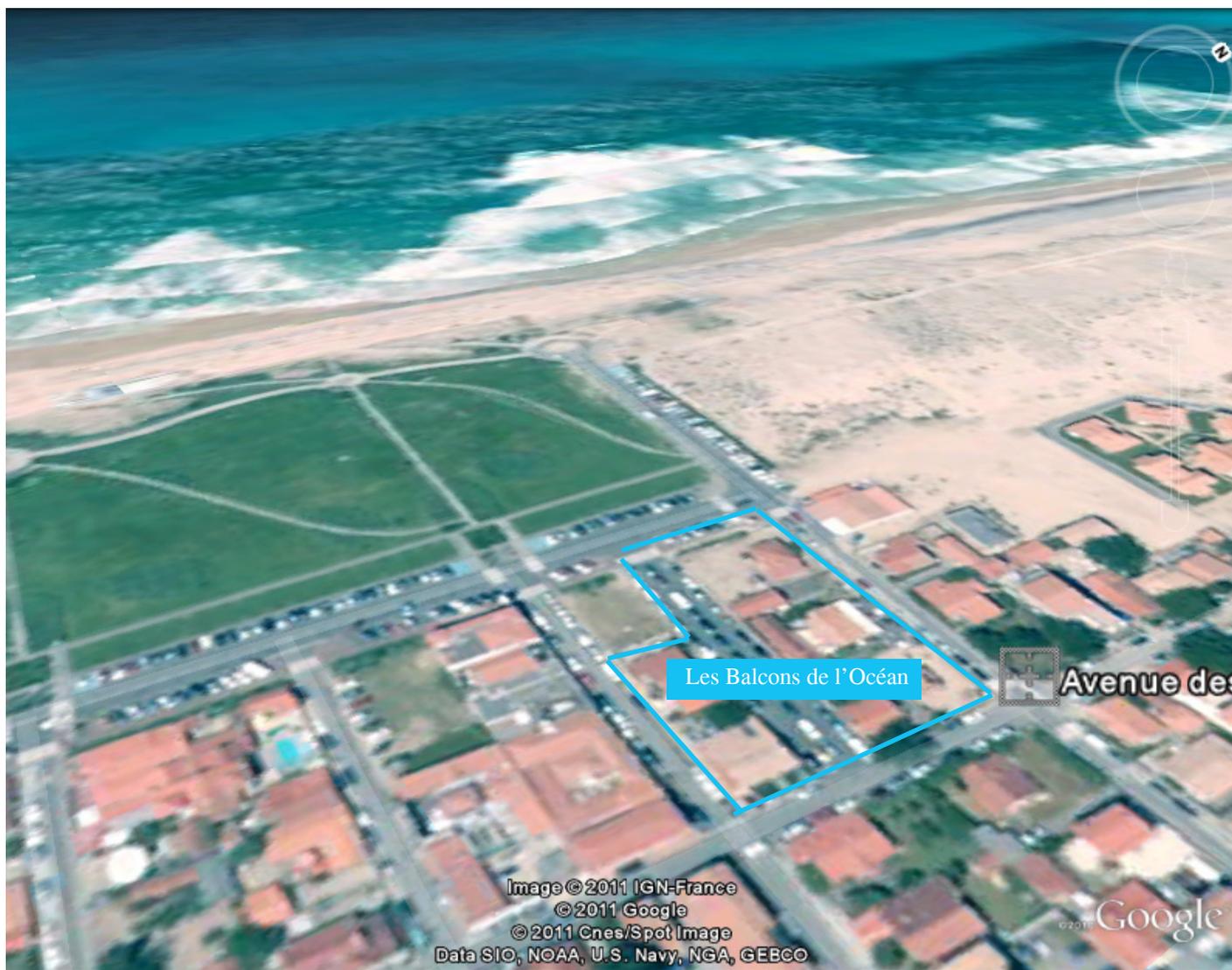


■ La résidence

- Les Balcons de l'Océan
 - Biscarrosse

Présentation

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- Les Balcons de l'Océan
- Biscarrosse

Présentation

■ La Situation



- Cette résidence bénéficie d'un emplacement d'exception à Biscarrosse. Derrière la dune paysagère qui surplombe l'océan, le bâtiment s'intègre en parfaite harmonie dans son environnement. Bercée par les vagues océanes, à seulement quelques mètres d'une immense plage de sable fin, la résidence profite du rare privilège d'une situation « première ligne mer ».
- Distante d'environ 200 mètres du centre-ville de Biscarrosse-Plage, toutes les infrastructures utiles (commerces et restaurants) seront accessibles immédiatement.

- + Une situation rare : « première ligne océan »
- + A 200 m du centre-ville et de ses nombreux commerces et restaurants
- + Un environnement privilégié

■ La résidence

- Les Balcons de l'Océan
- Biscarrosse

Présentation

■ Les Balcons de l'Océan

■ Description

Respectueuse des traditions architecturales locales, elle s'intègre parfaitement à son environnement grâce à sa conception élégante, inspirée des maisons arcachonnaises, et à l'emploi de matériaux nobles.

A cette architecture authentique élégante et au choix judicieux des matériaux employés s'ajoutent des prestations soignées.

Des services haut de gamme sont proposés afin d'apporter bien-être et détente aux occupants, qui pourront profiter la plupart des saisons de la piscine extérieure chauffée et de l'espace sauna.

Une attention toute particulière est apportée au standing des appartements pour le confort des occupants.

Chaque appartement bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de terrasses ou de balcons ensoleillés offrent espace et luminosité. Les agencements et le mobilier sur-mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort. Une large typologie d'appartements est proposée afin de pouvoir répondre aux attentes de chacun.

- + **Emplacement exceptionnel : à quelques mètres de la plage**
- + **Architecture élégante inspirée des maisons arcachonnaises**
- + **Prestations haut de gamme : piscine extérieure chauffée avec bain à remous intégré et sauna**
- + **Des prix de vente compétitifs pour une « première ligne océan »**
- + **Un gestionnaire renommé : société Soderev Tour, sous la marque Lagrange Confort + »**



■ D. La Gestion

■ Les Balcons de l'Océan

■ Biscarrosse

Gestionnaire

■ Soderev Tour

■ Présentation de la société

Le preneur de bail de la résidence «Les Balcons de l'Océan» est la Société Soderev (sous la marque Lagrange Confort +), Groupe Lagrange.

La société LAGRANGE existe depuis 1876 et est opérationnelle dans le tourisme depuis plus de 35 ans. LAGRANGE est parmi les leaders européens de la location meublée à la semaine.

LAGRANGE, c'est :

- 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart
- La confiance de plus de 8000 agences de voyages
- Plus de 3 millions de brochures éditées chaque année
- 178 résidences totalisant 76 000 lits

■ Un savoir-faire «sur mesure» dans le haut de gamme

Constitué d'une équipe d'experts dans l'exploitation de résidences touristiques haut de gamme, Soderev, sous la marque Lagrange Confort +, est un gestionnaire qui met son expérience à la disposition des opérateurs, qu'ils soient particuliers ou collectivités, pour gérer leur patrimoine.

■ Les domaines d'activités

Etudes de faisabilité

- Analyse du site et de son potentiel
- Etude de marché
- Validations et préconisations
- Business plan

Assistance au développement d'une opération

- Elaboration des montages juridiques et financiers
- Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet
- Définition du produit et des équipements
- Suivi de la qualité des prestations
- Réception et mise en exploitation

■ Soderev Tour

Commercialisation et exploitation de résidences

- Commercialisation : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés touristiques français, européens et longs courriers
- Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement et restauration) et l'optimisation des résultats
- Elaboration des budgets d'exploitation et d'investissement et reporting
- Gestion administrative et comptable
- Gestion et formation du personnel

■ Les références

A la montagne : Champagny en Vanoise, La Plagne, Les Arcs, Les Coches, Luchon, Monchavin, Samoens, Serre-Chevalier, St-Gervais, La Toussuire, Valloire...

A la mer : Bassussarry, Cancale, Morgat, Six-Fours...

A la campagne : Ammerschwihr, Azay-Le-Rideau, Bergerac, Montauroux, Montignac, Le Paradou...



 Selectys
