

EVER'INN BUC / VERSAILLES



EVER'INN BUG



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Ever'inn Buc

SOMMAIRE

FICHES DE SYNTHÈSE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Localisation et accès
- . Les Yvelines
- . Versailles / Buc

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Descriptif

D. LA GESTION

- . Le Gestionnaire
- . Les Formules de Bail

Synthèse commerciale

PROGRAMME	Nom du programme	EVER'INN BUC
	Site	Versailles - Buc
	Adresse	132, rue des Boulangers 78530 BUC
	Nbre de logements de la résidence	83
	Gestionnaire	Revalis ever

+ PRODUIT	Un positionnement stratégique éprouvé : confort 3* au tarif 2*
	Un fort potentiel de clientèle d'affaires, mais aussi clientèle touristique, familiale et étrangère
	Des services intégrés rarement égalés pour le tarif de location proposé : salle de fitness et de gymnastique, sauna, accueil 24/24, salle cyber et jeux vidéo, bar, ...
	Des tarifs locatifs attractifs permettant une occupation : prix d'une chambre simple 60€
	Des appartements spacieux et fonctionnels
	Un mobilier moderne et répondant aux besoins de la vie quotidienne
Un gestionnaire spécialisé appartenant à un groupe réalisant 48 millions d'€ de CA en 2007	

+ EMPLACEMENT	Situé dans un département à fort potentiel économique
	De nombreuses possibilités touristiques dans la région
	A 20 km de Paris et 30 minutes en voiture
	A 2 km de Versailles
	A proximité des bassins d'emploi et des sites touristiques
	Au cœur d'un parc d'activité de 7000 emplois et 250 entreprises
	Des moyens de transport faciles : RER, Aéroport, Bus
	Gare TGV de Massy Palaiseau à 15 km Aéroport d'Orly à 22 km

LA GESTION	Type de Bail	Bail commercial
	Cabinet d'expertise comptable	Cabinet Magnin
	Durée du bail	9 ans
	Paiement	Début de chaque trimestre
	Prise d'effet	10 jours après la livraison
	Franchise	3 mois
	Rentabilité	4.35%

GARANTIES	Domage ouvrage	inclus
	Garantie financière d'achèvement	inclus
	Garantie biennale	inclus
	Garantie décennale	inclus

Synthèse économique

Nom du programme	EVER'INN BUC
Site	Versailles—Buc

DEPARTEMENT

Les Yvelines (78)

Population : 1 354 000 habitants

Département faisant parti de la couronne de la région Île de France

8ème département français par sa population

Considéré comme le « poumon vert » de la région : reliefs, forêt et plaine

80% du territoire sont occupés par des espaces naturels préservés

Le tourisme est favorisé par sa proximité avec Paris et le Château de Versailles

De nombreux châteaux, parcs à thème, vastes forêts et parcs naturels, 22 golfs, bases nautiques, des itinéraires de randonnée ...

Département au fort potentiel économique : 3ème rang national par le nbre d'emploi

Secteur tertiaire largement dominant

Nbre d'entreprises : + de 13000

Nbre d'entreprises en création : + de 6000

LE SITE

Versailles

Ville d'histoire, mondialement connue

1ère grande agglomération de l'ouest parisien

Cadre de vie exceptionnel dans un site préservé

Activité économique en fort développement et porteuse de projets d'envergure

Buc

Ville dynamique et active à 2 km de Versailles

Ville arborée : 50% de sa superficie est marquée par des espaces verts

Économie à fort potentiel : la ville abrite un parc d'activité de 250 entreprises, représentant 7000 emplois

CHIFFRES

	Versailles	
Population		85 900 habitants
Taux de chômage		6% (moyenne nationale 9.6%)
Nbre d'étudiants		25000
Nbre d'entreprises		6400
Nbre d'entreprises en création		500

Ever'inn Buc

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les intervenants

Maître d'ouvrage	SARL ALEXANDRE 1er
Notaire	Maître BRINES 1, Place du Haut cours Mirabeau 13100 AIX EN PROVENCE
Gestionnaire	REVALIS EVER 123, avenue du Clavier 17140 LAGORD
Responsable administratif	SELECTYS 3 bis, avenue Foch 20, allées Turcat-Méry 05000 GAP 13008 MARSEILLE ☎ 04 92 565 765
Cabinet fiscal mandaté	Cabinet PIERRE MAGNIN Carrefour de la trousse 100, rue louis pasteur 73494 LA RAVOIRE CEDEX

Les étapes chronologiques

Lancement de la Commercialisation	Juin 2008
Montage Dossier Financier	Eté 2008
Offre Prêt	Eté 2008
Signature Notaire	Septembre 2008
Livraison	Automne 2009

FICHE TECHNIQUE

La Résidence

Adresse de la résidence	132, Chemin des Boulangers 78530 BUC
Accord du Permis de construire	12 Sept 2007
Nombre de logements	83 lots
Passages des actes	Septembre 2008
Date de début des travaux	Septembre 2008
Date de livraison prévisionnelle	Septembre 2009
Date de prise d'effet du bail	10 jours après la livraison

La Réservation

Responsables des disponibilités	Valérie ARICO, Karine SAUNIER et Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
Dépôt de garantie	5% à la signature du contrat de réservation
Accompagnement fiscal	376.74 € TTC pour LMNP 807.30€ TTC pour LMP Individuel
Rentabilité	4.35%
Appel de fond prévisionnel	25 % Terrassement en cours 5 % Achèvement des fondations 15 % Dalle basse du RDC 15 % Dalle haute du RDC 5 % Mise hors d'eau 15 % Mise hors d'air 10% Achèvement des cloisons 5 % Livraison

Site internet

www.selectys.com
www.mairie-buc.fr
www.versailles-tourisme.com

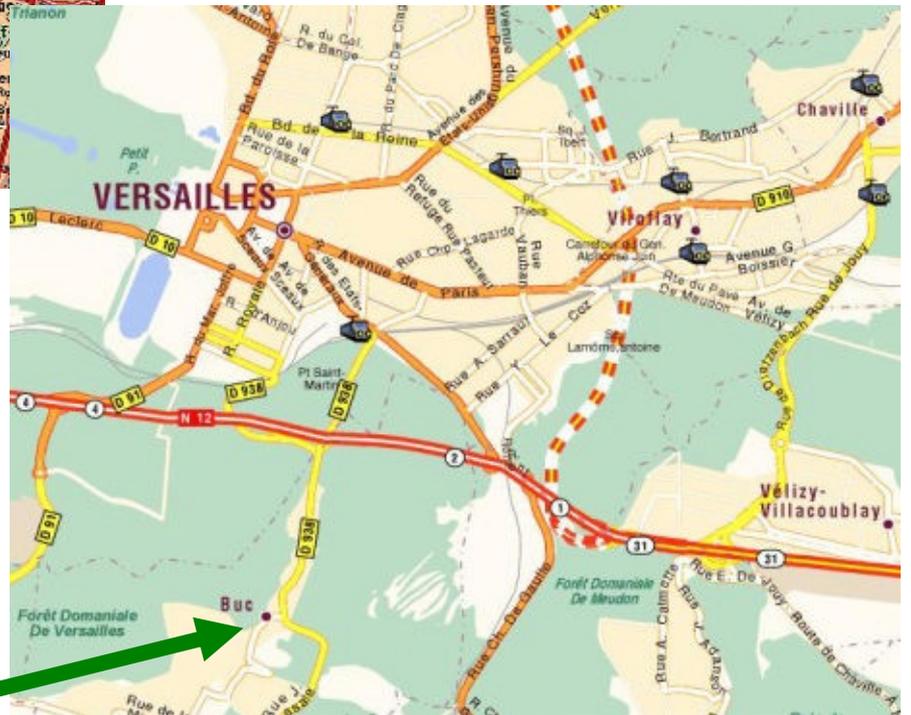
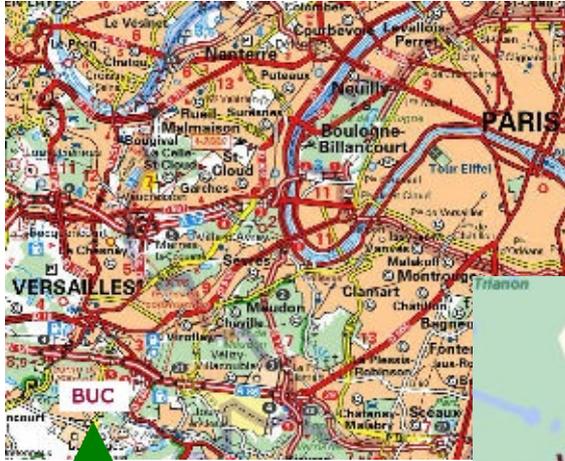
Ever'inn Buc

B.

LE SITE

« A quelque kilomètres du château de Versailles, au milieu d'une région chargée d'histoire offrant des paysages majestueux ... »

Localisation & Accès



En voiture :

- ▶ Depuis Paris : A86 Versailles-Velizy et N12 Versailles



En RER et SNCF

- ▶ Gare TGV Massy Palaiseau à 15 km
- ▶ Ligne Montparnasse Versailles–Chantiers et Bus 262 A
- ▶ Ligne Paris Saint Lazar Versailles - Rive droite
- ▶ RER C : gare Versailles–Chantiers et Bus 262 A
- ▶ RER B : gare Gif-sur-Yvette et Bus 39-04



En avion :

- ▶ Aéroport Paris Orly à 22 km

Les Yvelines



Tourisme

Le tourisme dans les Yvelines, favorisé par la proximité de Paris, est fortement marqué par la présence du château de Versailles, qui est avec plus de six millions de visiteurs, l'une des principales attractions touristiques de France. Le second site touristique est le château de Saint Germain en Laye.

Six villes s'honorent du titre de « villes royales ». Outre Versailles et Saint-Germain-en-Laye, il s'agit de Poissy qui a vu naître Saint Louis, Mantes-la-Jolie, Marly-le-Roi et Rambouillet.

Le département est d'une richesse touristique considérable : des parcs à thème comme France Miniature ou la réserve zoologique de Thoiry, 40 musées, ...

De nombreux châteaux, anciennes résidences royales, ou demeures des familles puissantes, mais aussi de vastes forêts (70 000 hectares), deux parcs naturels, des itinéraires de randonnée pédestre et cyclo, des bases nautiques et de loisirs, 22 golfs, des croisières...

Certaines communes partageant un terroir et un patrimoine particuliers se sont regroupées en « Pays » et proposent une offre touristique spécifique.

Cap à l'ouest... Le Pays des Marches d'Yvelines vous emmène découvrir la campagne, ses paysages, ses activités, son patrimoine et ses villages de caractère en offrant sentiers et itinéraires pour explorer son territoire.

Cap au nord-est... Le Pays des Impressionnistes vous ouvre ses ambiances, ses sites, ses lumières, ses circuits, ses croisières...



Les Yvelines (78) sont un département français, appartenant à la grande couronne de la région Île de France. C'est le plus étendu des départements, et le huitième département français par la population.

Les Yvelines s'étendent sur 2 300 km², regroupent 262 communes dont la population totale est de 1 354 000 habitants, et sont considérées à juste titre comme " le poumon vert " de la région avec ses reliefs accidentés et boisés du Hurepoix, la forêt de Rambouillet qui s'étire sur 3 000 hectares, la plaine de Versailles... 80% de son territoire sont occupés par des espaces naturels préservés.



Économie

L'économie des Yvelines se situe, par le nombre d'emplois, au troisième rang des départements de l'Île de France après Paris et les Hauts-de-Seine, et le premier de la grande couronne, avec 504 000 emplois (recensement 1999), soit 10 % du total régional. Comme dans le reste de la région, le secteur tertiaire est largement dominant avec 76,6 % des emplois (81,8 % en moyenne régionale), toutefois avec 20,2 % des emplois l'industrie en fait, relativement, le plus industrialisé des départements franciliens.

Les principaux acteurs de la région placent le développement économique au coeur de leurs choix, comme créateur de richesses, générateur d'emplois concurrentiels et facteur d'équilibre du territoire.

La politique économique départementale vise ainsi à intervenir en priorité en faveur des entreprises, de leur développement et de leur implantation dans les Yvelines, tout en aidant les collectivités locales et les organismes de recherche à jouer pleinement leur rôle.

Versailles - Buc

Versailles

Connue du monde entier, Versailles est une ville d'histoire et de culture qui offre une qualité de vie exceptionnelle dans un environnement préservé. Cité royale, certes, mais aussi berceau de la République, capitale des droits de l'homme et du citoyen, Versailles a été le théâtre de grands événements qui ont marqué l'histoire.

Fière de son prestigieux passé, Versailles vit pleinement le présent tout en inscrivant résolument son action dans un futur porteur de projets d'envergure, et de développement économique.

Préfecture des Yvelines, elle compte quelque 6400 entreprises et commerces sur son territoire.

Quelque 25 000 jeunes de 15 à 25 ans viennent y étudier en raison de la qualité de ses établissements et de la renommée de l'enseignement supérieur qui y est prodigué.

Première grande agglomération de l'ouest parisien, Versailles compte 5 gares et un réseau de transports en commun conséquent.

Versailles est le siège de la Chambre de commerce et d'industrie de Versailles-Val-d'Oise-Yvelines qui gère notamment le port de Cergy, l'ESSEC et 15 autres centres de formation.

L'activité économique de la ville est dominée par cinq secteurs d'activité principaux :

- Le tourisme lié essentiellement au château,
- Les fonctions administratives et commerciales, liées au statut de la ville, chef-lieu des Yvelines et siège de diverses administrations,
- L'enseignement et la recherche,
- Les activités liées à la défense, (GIGN, CRS) localisées principalement à Satory,
- le commerce situé en centre ville et les deux centres commerciaux régionaux proches, Parly 2 au Chesnay et Vélizy 2 à Vélizy-Villacoublay.



Buc - Versailles

Située dans la vallée de la Bièvre et sur le plateau de Saclay aux portes de Versailles, Buc est une commune de 5 800 habitants dynamique et active, aux cadres et conditions de vies privilégiés. La moitié de sa superficie est marquée par des espaces verts.

L'activité touristique se situe essentiellement sur tout le département des Yvelines.

A 25 Kms du centre de Paris, à proximité de l'aéroport d'Orly et de la gare TGV de Massy-Palaiseau, Buc s'intègre pleinement à l'économie à fort potentiel qui fait des Yvelines un département au rayonnement international.

Situé au cœur d'un important pôle d'activité économique, Buc accueille un parc d'activité sur plus de 60 Hectares, plus de 7000 employés et plus de 250 entreprises (technologie de pointe, informatique, PME, PMI, des services et prestations aux entreprises dans de nombreuses activités....

Des grandes entreprises leaders parmi lesquelles :

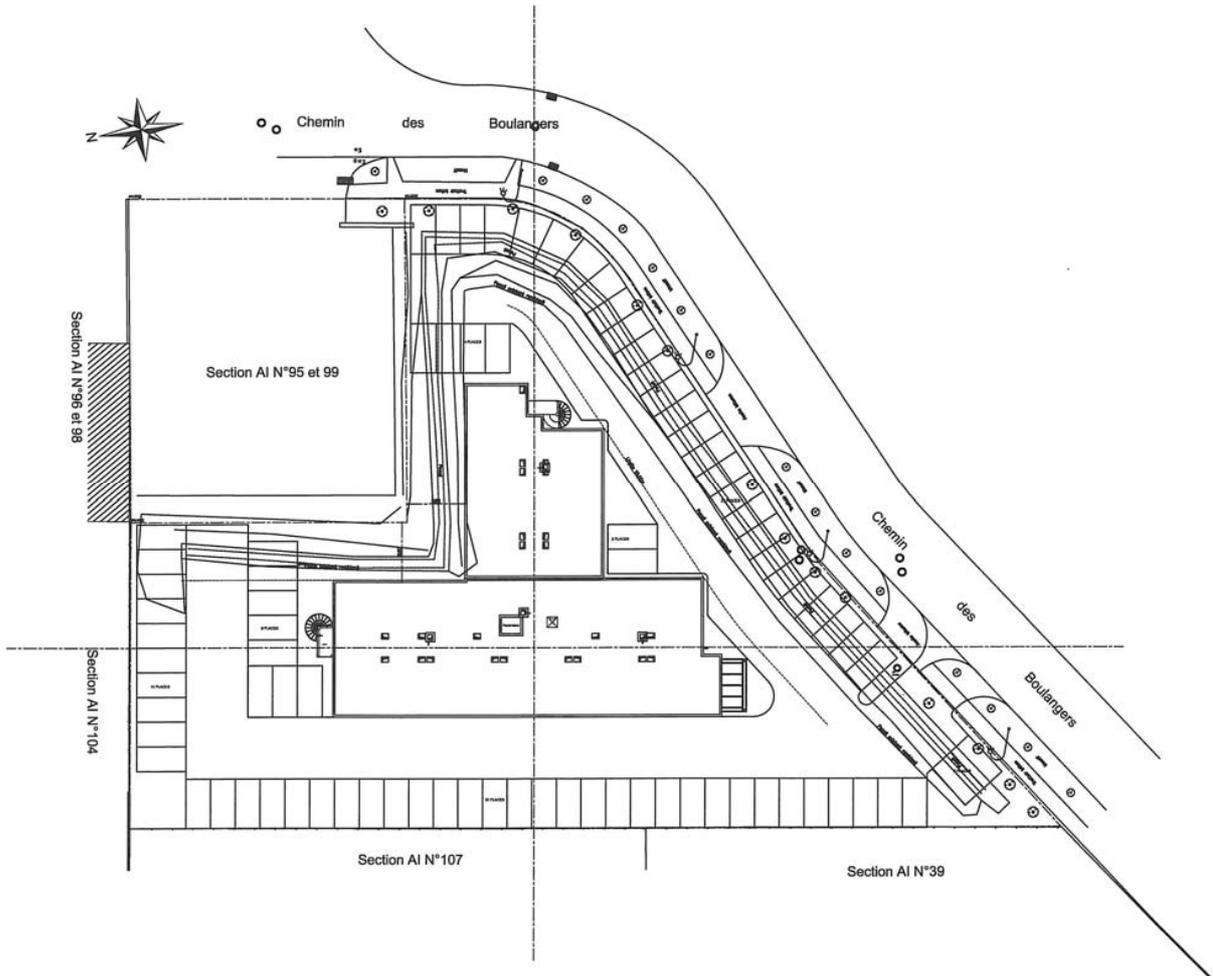
GE Medical Systems, Thalès, Goodrich, Siemens Security Systems, Reebok, Renault, Audi

Ever'inn Buc

C.

LA RESIDENCE

Plan de Masse



Ever'inn Buc

Une situation exceptionnelle : un concept éprouvé

► A quelques km de Paris, la résidence Ever'Inn à Buc est idéalement située au cœur d'une richesse touristique considérable et d'un pôle d'activité économique à fort potentiel.

Idéal pour des vacances en famille et pour un déplacement professionnel, vous y trouverez calme et détente au milieu d'un site dynamique !

► Une hôtellerie nouvelle génération :

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle, la résidence Ever'Inn repose sur un concept éprouvé : une hôtellerie nouvelle génération alliant résidence d'affaires et de confort accessible au grand public, classée 3 étoiles.

► Située à 2 km de Versailles, dans un des sites les plus visités en France et mondialement connu, la résidence a été conçue pour accueillir non seulement un tourisme d'affaires (professionnels itinérants, cadres supérieurs, VRP) en cours ou moyen séjour durant la semaine, mais aussi une clientèle de tourisme le week-end séduite par le rapport qualité/prix et la qualité de l'hébergement.

Les groupes d'autocaristes et tour-opérateurs sont également fortement intéressés par le concept de la résidence amenant une clientèle essentiellement étrangère, tout comme les familles en déplacement le week-end.



Des prestations : de qualité et des tarifs locatifs compétitifs (confort 3* au tarif 2*)

Les prestations répondent à des besoins à la fois de grand standing mais aussi fonctionnels pour amener confort et la plus grande commodité à tous à des conditions tarifaires préférentielles (prix de la chambre simple : 60€).

► Des services intégrés : un accueil 24h/24, un service de billetterie spectacle/théâtre et organisation de circuits touristiques, ou encore des accords spécifiques avec des restaurants proches, proposition de « navette » aux heures du dîner pour les clients de l'hôtel...

► Des espaces communs pour se détendre : une salle cyber-espace et jeux vidéo, un sauna, salle de fitness et de gymnastique, un bar, ...

► Des appartements fonctionnels et bien agencés : toutes les chambres sont spacieuses et très confortables. Le mobilier et l'équipement ont été choisis en conséquence, en effet, leur modernité permet une utilisation facile et répond à des besoins pratiques : literie de grande marque, coin repas, ligne téléphonique directe et accès Internet illimité, prêt de lecteur DVD pour des séjours supérieurs à une semaine ...

Ever'inn Buc

D.

LA GESTION

Le Gestionnaire

REVALIS EVER



Le Groupe

Revalis Ever fait partie du groupe EVERGROUP. Créé en 2003 par Ludovic Bréant, le groupe est composé de deux entités :

► Evergroup Immobilier :

Société immobilière constituée de 2 structures : Foncière Ever qui possède plus de 650 biens (murs, hôtels, locaux commerciaux, appartements, maisons...) et Imm'Ever qui réalise plus de 600 logements par an en défiscalisation.

► Evergroup Hôtellerie :

Société de gestion hôtelière et de résidence hôtelière qui gère Revalis Ever (Gestion d'hôtels et de résidences de tourisme 3 et 4 étoiles) et EverHôtel l'Auberge (Franchiseur d'une chaîne d'hôtel 2 étoiles et de restaurants).

L'expertise de REVALIS' EVER

► L'atout principal de Revalis Ever est une équipe de professionnels dirigée par un homme de métier : Franck Mondon, Directeur Général de Revalis Ever possède une expérience de 14 ans en hôtellerie, restauration et résidence hôtelière. Il a dirigé, entre autre un groupe hôtelier de 120 collaborateurs pendant 10 ans.

► Avant de s'engager dans un programme Revalis Ever :

- Procède à une étude de marché approfondie sur le développement touristique et mesure les atouts touristiques,
- S'assure auprès des Tours Opérateurs les plus importants d'Europe de leur intérêt pour le projet,
- Définit le type de résidence et d'hôtel, son engagement et ses services.

► La Gestion de Revalis Ever :

Le service commercial assure un taux de remplissage élevé par son action soutenue, sa diversité de clients et sa connaissance et notoriété auprès des acteurs essentiels.

► L'objectif de développement dans le secteur de l'hôtellerie résidentielle touristique traditionnelle est de 15 établissements d'ici fin 2009 pour un nombre total de 6000 lits.

Les Chiffres

Chiffre d'Affaires 2007 : 3 141 000 €
Résultat net comptable 2007 : 397 927 €
Prévisionnel 2008 : CA 7 M €
Total CA groupe EVER 2007 : 48 M€
Capitaux propres groupe 2007 : 29 M€
Résultat net groupe 2007 : 4.4 M€

Résidence

7 Résidences : La Rochelle, Valras, Champigny sur Marne (94), Dourdan (91), Gordes, Marans et Colmar

2008 : 2800 lits

Prochaines ouvertures dont Ever'Inn : 2600 lits / 6 Résidences

Les formules de Bail

REVALIS EVER

Gestion :

Nature du bail : Bail commercial avec renonciation à la faculté de résiliation par période triennale

Durée du bail : 9 ans

Rentabilité locative : 4,35% par an HT/HT

Prise d'effet juridique du Bail : 10 jours après la livraison

Loyers :

Païement : trimestrielle à terme à échoir

1er Loyer : franchise de 3 mois

Indexation : triennale à 70% de l'ICC

Référencement



Commercialisation

