

CHINON

R E S I D E N C E D E T O U R I S M E

LE CLOS SAINT-MICHEL



V a l d e L o i r e

Des perspectives d'avenir au cœur de l'histoire



Château d'Ussé

Le Val de Loire : classé patrimoine mondial par l'Unesco



Une situation
géographique
unique
offrant
un cadre
de visite
d'exception



Château de Chambord



Château d'Azay le Rideau



Château de Saumur



Château de Chenonceau



Château de Villandry



Château de Boumois

**Une région qui accueille
chaque année plus
de 9 millions de visiteurs**

Le Val de Loire, paysage culturel vivant, inscrit au patrimoine mondial par l'Unesco, bénéficie d'une reconnaissance internationale. Pôle d'attraction aux retombées économiques établies, le Val de Loire intègre Chinon dans sa dynamique et lui confère une valeur patrimoniale programmée pour l'exception. Cette situation remarquable, entre histoire, loisirs et gastronomie offre un espace de découvertes incontournables à près de 9 millions de visiteurs chaque année.

**L'un des plus grands pôles
touristiques de France**

Destination touristique par excellence, le Val de Loire vous invite à découvrir les trésors d'un vaste territoire historique protégé. Paysages sublimes, voie fluviale d'agrément, gastronomie et oenologie, histoire de France et splendides châteaux (Forteresse Royale de Chinon, Azay-le-Rideau, Ussé...), font de cette région une valeur référence en matière de prestige.



CHINON

RESIDENCE DE TOURISME
LE CLOS SAINT-MICHEL

Ville historique de renom, Chinon s'ouvre sur un espace de découverte d'envergure

A 47 km de Tours, et à 305 km de Paris (TGV Paris - Tours 1h10), la ville de Chinon, au caractère médiéval hautement réputé, est un lieu idéalement placé comme point de départ de vos excursions en Val de Loire.

Bâtie sur la rive droite de la Vienne, entre parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, et forêt allant jusqu'à Azay-le-Rideau, Chinon vous accueille pour un voyage unique dans le temps. Sa célèbre forteresse royale surplombant la ville sur toute sa longueur, ses édifices religieux de l'époque romane et ses musées rappellent la présence de Richelieu, Richard Cœur de Lion, Jeanne d'Arc ...

Entourée des vignobles AOC qui ont inspiré Rabelais, la ville de Chinon donne à son histoire une saveur authentique et vous invite à déguster ses meilleurs cépages.





**Un environnement naturel
unique protégé et valorisé**

Ballade sur la Vienne en barques, circuit familial en vélo, randonnées pédestres balisées et parcs récréatifs, Chinon propose un environnement d'espaces verts destiné aux promeneurs et aux amateurs de nature. En période d'été, les manifestations, les animations et les fêtes se succèdent à la grande satisfaction des visiteurs. C'est au cœur de cet écrin surnommé la fleur du jardin de la France, que le Clos Saint-Michel intègre son architecture lumière et vous offre l'assurance d'un investissement unique entre histoire et avenir.

**Ville d'art et d'histoire labellisée
par le Ministère de la Culture**

Le Château de Chinon et la Collégiale Saint-Mexme sont inscrits en 1840, sur la 1^{ère} liste des monuments historiques. La ville de Chinon est signataire, en 2000, d'une convention «ville d'art et d'histoire» avec l'Etat et le Département. Elle assure ainsi la valorisation de patrimoine avec une équipe professionnelle (architectes des Bâtiments de France, guides-conférenciers...) sous le contrôle du Ministère de la culture. Un engagement capital, garant de la pérennité, de la valorisation et de la protection de votre investissement.



Une architecture contemporaine bâtie sur la tradition de l'excellence





Un havre de tranquillité sur les hauteurs de la ville

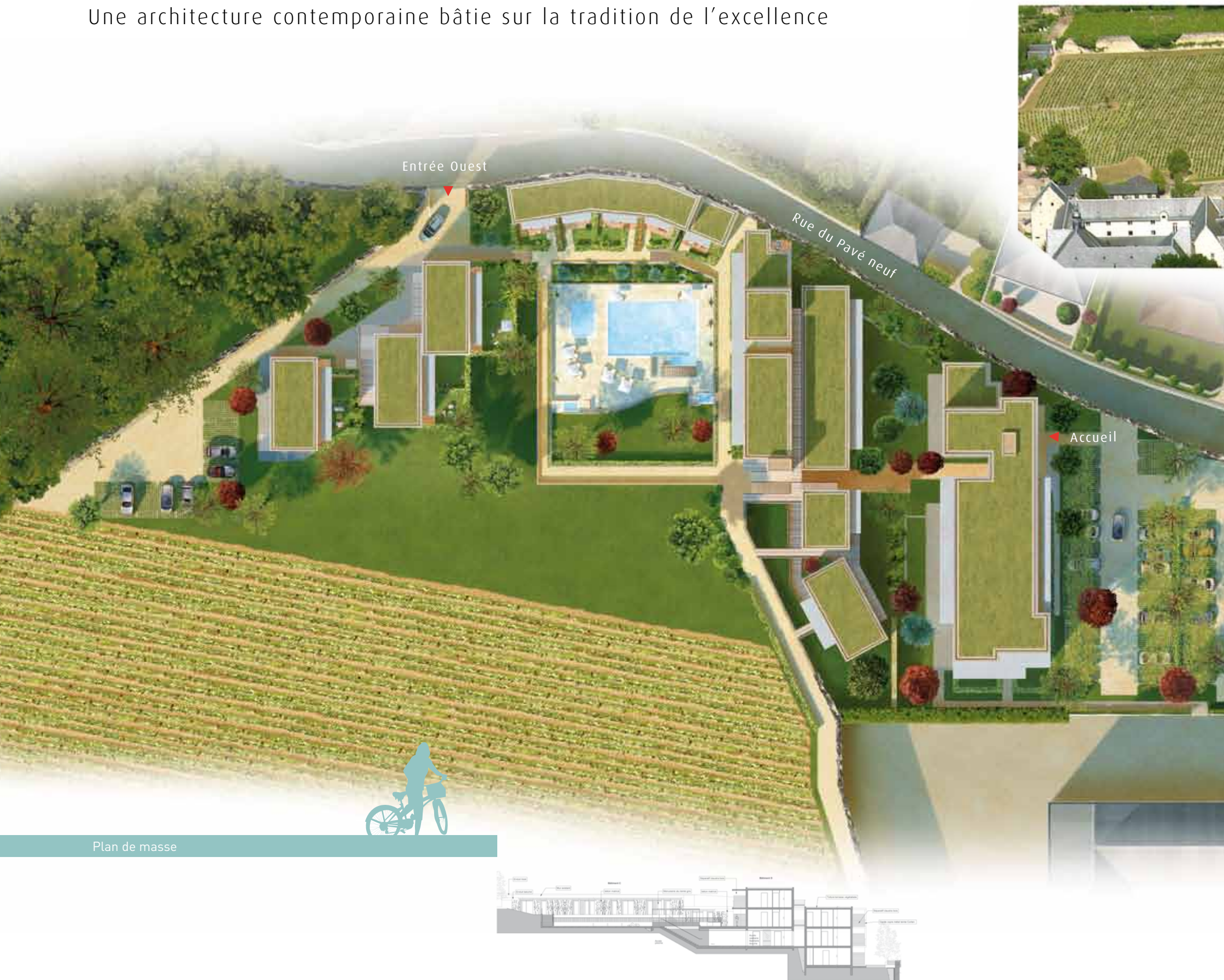
Un capital historique unique protégé et valorisé

Niché au cœur d'un site classé "Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager", le Clos Saint-Michel concrétise l'ambitieux pari d'écrire un projet pleinement contemporain. Sa réalisation menée avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France respecte l'environnement exceptionnel du Château de Chinon et des bords de la Vienne.

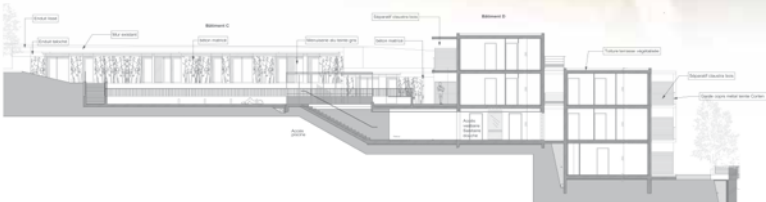
- Soubassement en béton matricé en "relief vertical"
- Alternance d'enduits lissés et talochés en partie supérieure
- Garde-corps aux lignes épurées
- Toitures végétalisées
- Baies vitrées en aluminium gris anthracite...
- Sol des cheminements extérieurs en béton désactivé couleur sable

Un parti pris architectural où matériaux choisis et respect de la pente naturelle du terrain, font de ce programme un espace préservé ouvert sur l'avenir.

Une architecture contemporaine bâtie sur la tradition de l'excellence

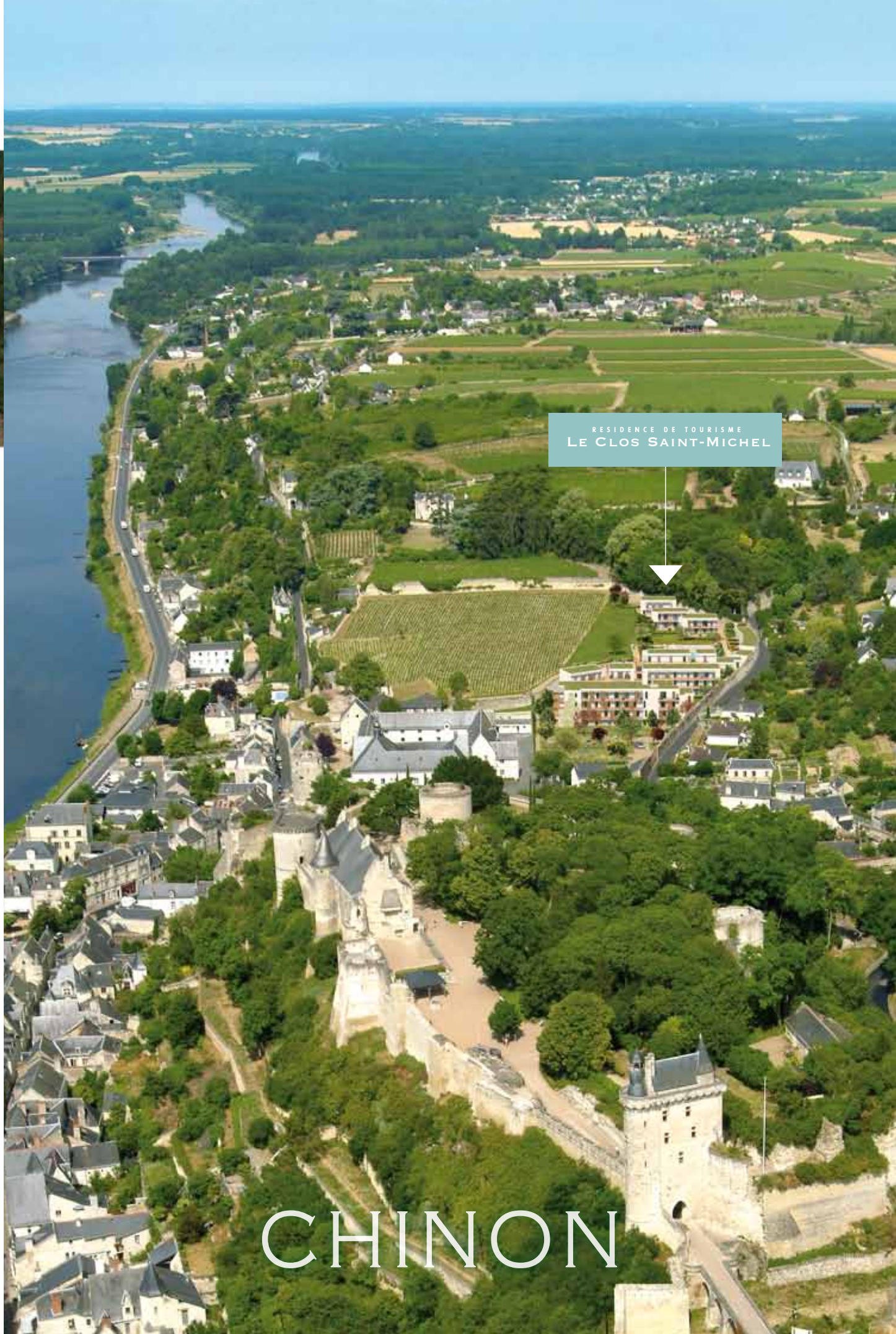


Plan de masse





L'intégration respectueuse de l'environnement, offre pour la plupart des 84 logements une vue dégagée sur un panorama exceptionnel (le Château de Chinon, la Vienne, la vigne ou le jardin arboré...).



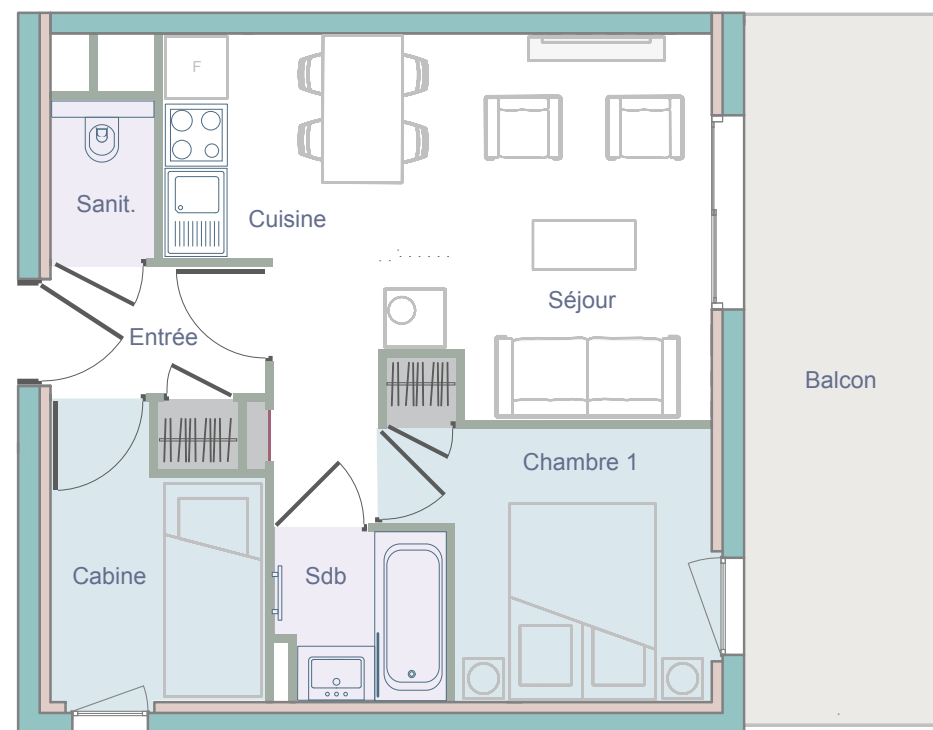
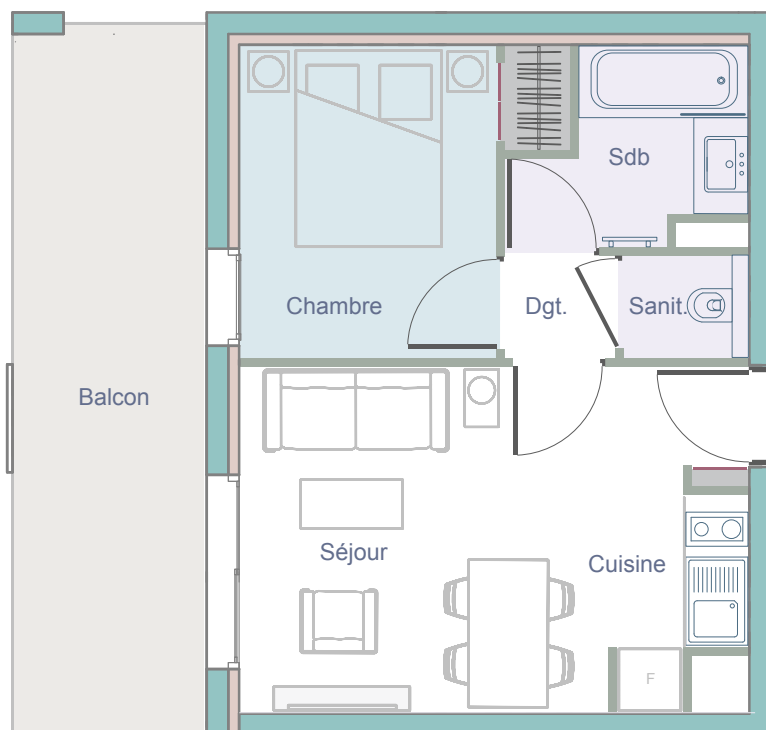
RESIDENCE DE TOURISME
LE CLOS SAINT-MICHEL



CHINON



Du T2 au T3, toutes les dimensions du confort...





P R E S T A T I O N S



Des prestations en harmonie avec l'architecture contemporaine du Clos Saint-Michel :



A P P A R T E M E N T S

- Baie vitrée en aluminium gris anthracite
- Sol en grès cérame grand format
- Cuisine luxueusement équipée :
 - plaque vitrocéramique,
 - four micro-ondes,
 - réfrigérateur,
 - lave-vaisselle et hotte aspirante
- Salle de bains entièrement aménagée avec meubles de rangement et sèche-serviettes
- Tous les appartements bénéficient de balcon, loggia ou grande terrasse...

R E S I D E N C E

- Résidence entièrement close avec mur d'enceinte en pierres pour partie, et portail automatique
- Sol des cheminements extérieurs en béton désactivé couleur sable pour une parfaite intégration
- Toiture végétalisée
- Piscine extérieure chauffée avec grand solarium
- Accueil, salon, salle de fitness
- Parc paysager avec plantation d'arbres de hautes tiges.

L a l o i C e n s i - B o u v a r d

Au Clos Saint-Michel, vous réalisez un investissement immobilier performant



- Jusqu'à 54 000 euros d'économie d'impôt sur 9 ans (loi Censi-Bouvard).
- 19,6% d'économie de TVA conformément aux dispositions légales (art 261 D4e C du CGI).
- Jusqu'à 5% HT* de rentabilité pendant 9 ans
(* du prix de vente HT - voir conditions dans le bail commercial conclu avec la société Odalys Résidences).

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

Principe de la loi

C'est une réduction d'impôt représentant 18% d'un montant d'investissement plafonné à 300 000 € et étalée sur 9 ans. Cette réduction d'impôt est de :

- **18%** pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.
- Le point de départ de la défiscalisation est l'année d'achèvement du logement.

■ Conditions de la réduction d'impôt :

- Engagement de louer le logement meublé pendant une durée minimale de 9 ans.
- Classement obligatoire de l'établissement en tant que résidence de tourisme.

■ Bail commercial à contracter avec l'exploitant :

Durée du bail 9 ans fermes sans résiliation triennale.

■ Renouvellement du bail ArtL145-14 du code du commerce :

"Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé."

■ Qui peut bénéficier de la loi Censi-Bouvard ?

Tous les contribuables domiciliés en France au sens de l'art. 4B, qui acquièrent entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 un logement neuf (où en l'état futur d'achèvement) affecté en location meublé à l'exploitant d'une résidence de services durant au moins 9 ans (statut fiscal du loueur en meublé non professionnel – Revenus déclarés dans la catégorie des BIC). Chaque acquéreur peut investir à titre personnel, où dans le cadre d'une indivision. Dans ce dernier cas, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

Un acteur majeur de l'hébergement touristique en France



Exemples de Résidences gérées par Odalys



Un partenaire actif dans la gestion de votre bien :

Finies les listes fastidieuses pour ne rien oublier.

Terminées les multiples réservations pour vos activités.

Au Clos Saint-Michel, une palette de services a été pensée, conçue et réalisée pour que votre séjour soit totalement dégagé des diverses contraintes matérielles.

Prenez du plaisir, nous nous occupons du reste.



- Accueil réception - Salon



- Bagagerie



- Lits faits à l'arrivée



- Linge de maison et draps fournis



- Kit de produits d'entretien à votre arrivée



- Piscine extérieure chauffée avec accès intérieur



- Salle de fitness

- TV installée avec chaînes internationales

- Téléphone direct

- Service messagerie

- Laverie équipée

- Ménage hôtelier quotidien (en option)

Nom :

Odalys Résidences

Société par action simplifiée
au capital de 3 000 000 Euros
Immatriculé au RCS
d'Aix-en-Provence
sous le n° 487 696 080

Adresse :

Rue René Descartes
Parc de la Duranne – BP 412
13591 Aix en Provence Cedex 3

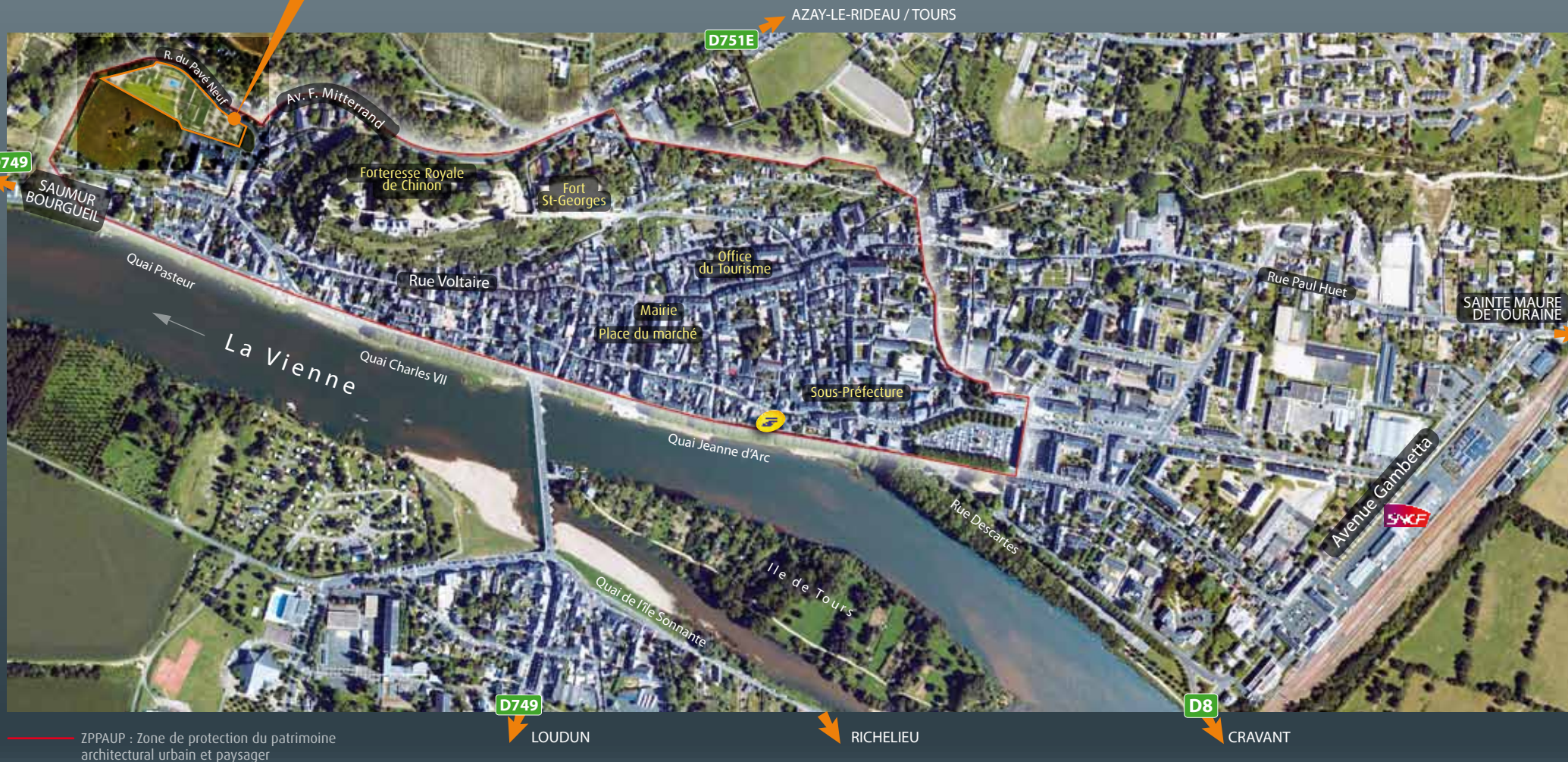
Chiffres clés :

- Composition du parc : 283 résidences, hôtels et parcs résidentiels de plein-air en France, en Espagne et en Italie.
- Nombre de lits : 105 000
- Nombre de chalets et villas : 800
- Nombre de clients : 2 millions
- Répartition de la clientèle : Française : 62 % - Européenne : 38 %
- Chiffre d'affaires Groupe en 2010 : 172,5 millions d'euros (+ 9,9 %)

Odalys Résidences s'engage à :

- Signer un bail commercial de 9 ans et 2 mois fermes, sans résiliation triennale (document annexé au contrat de réservation).
- Exploiter l'établissement en résidence de tourisme classée.
- Meubler et équiper les parties communes de l'établissement.
- Fournir le compte d'exploitation annuel de la résidence, sur demande du propriétaire.
- Lors de l'assemblée générale des co-propriétaires, le gestionnaire communiquera un rapport précisant pour l'année écoulée, les taux d'occupation, les événements significatifs de l'année et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

RESIDENCE DE TOURISME
**LE CLOS
SAINT-MICHEL**
Rue du Pavé Neuf



CHINON

C O - P R O M O T I O N

R E F E R E N C E M E N T

C O M M E R C I A L I S A T I O N



UNINVEST
CONSTRUCTION



RUBY
PARTICIPATIONS

