

Montréal du Gers
ZRR



Le Hameau de Montréal



Le Flanseau de Montréal





SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . La ville
- . Les activités
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Vue aérienne
- . Vue topographique
- . Palette photos
- . Plan de Masse
- . Descriptif

D. LA GESTION

- . Présentation du gestionnaire
- . La Formule de Bail

E. LES PLANS

- . Façades
- . Plans d'étages
- . Appartements ST, T2, T3, T3 D et T4 D

F . LES TARIFS

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SCI LE MATISSE

Architecte : SUD ARCHITECTE

Notaires : Maître THURET
27 Rue Rossini
06000 NICE

Gestionnaire : OLEA
Zac La Robole—Parc des Alizé
155 Rue Paul Langevin—Les Milles
13857 AIX EN PROVENCE

Commercialisateur : SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com

Cabinet fiscal mandaté : Cabinet MAGNIN
100 Rue Louis Pasteur
73494 LA RAVOIRE



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : PC03229007C1006

Obtenu le 25/05/2007

Nombre de logements : 76 lots

Passages des actes: Septembre 2007

Date de début des travaux : Août 2007

Date de livraison prévisionnelle : Mai 2008

Date de prise d'effet du bail: Juin 2008



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités :

**Valérie ARICO, karine SAUNIER et
Ludivine ANDRE
☎ 04 92 565 765**

Dépôt de garantie :

**2 % du prix de vente TTC par chèque établi à
l'ordre de Maître THURET**

Accompagnement fiscal :

**Déclaration CA 12 + Remboursement TVA :
177 €uros TTC**

Rentabilité locative :

Jusqu'à 4,4 % HT

Appel de fond prévisionnel :

**30 % à la signature de l'acte authentique,
5 % aux fondations achevées,
30 % Elévation en cours,
5 % à la mise hors d'eau de l'immeuble,
20 % à la mise hors d'air de l'immeuble,
5 % à l'achèvement du logement vendu,
5 % à la remise des clés.**



SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.montrealdugers.com

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Juin 2007

Montage Dossier Financier => Juin 2007

Offre Prêt => Juillet / Août 2007

Signature Notaire => Septembre 2007

Livraison => Mai 2008

B.

LE SITE

*« Entre Toulouse et Bordeaux, dans le Sud Ouest de la France,
Le Gers, cœur de la Gascogne, vous accueille. Terre de d'Artagnan
et des mousquetaires, le Gers possède les clés d'un séjour
de charme à la campagne »*

Le Gers



Entre Toulouse et Bordeaux, dans le Sud Ouest de la France, le Gers, cœur de la Gascogne, vous accueille.



OT Montréal du Gers

Terre de d'Artagnan et des mousquetaires, le Gers possède les clés d'un séjour de charme à la campagne. Il vous offre des paysages vallonnés et lumineux, des saveurs et des sonorités de caractère, une philosophie du temps, la culture du bonheur pour tous les sens, des loisirs propices au ressourcement, un tourisme à découvrir toute l'année, de bastides en bastides.

A travers la magie de ses fêtes traditionnelles, de ses festivals, de ses espaces de lumière riches de toutes les découvertes, le Gers en Gascogne vous ouvre ses portes.

Laissez vous guider par les saveurs de la table gersoise : plats goûteux, foie gras, confit, magret, croustade... et breuvages savoureux : Armagnac, Floc de Gascogne, vins de St Mont, vins des Côtes de Gascogne, autant de spécialités du Gers que vous dégusterez...



Montréal du Gers



OT Montréal du Gers

Montréal du Gers, labellisé « **Plus Beaux villages de France** »[®], est une ancienne bastide créée au XIII^e siècle sur l'emplacement d'un ancien camp fortifié romain. IL faut compter au moins deux heures d'une promenade agréable pour visiter Montréal, un des lieux de tournage du film « Le bonheur est dans le pré ». Mais les terrasses de cafés, à l'ombre des arcades, peuvent inviter à rallonger quelque peu la balade...

Une grande part du charme du village vient de ses anciennes maisons à colombages et de sa place entourée d'arches. L'église du XIII^e siècle, installée au bord de l'éperon rocheux qui longe le village, mérite aussi le détour. Vous pouvez d'ailleurs passer en bas de cet éperon et profiter ainsi d'une belle vue dégagée. Une petite porte avec un voûte gothique permet de retourner au centre.



OT Montréal du Gers

Au pied du village, une base de loisirs est aménagée autour d'un petit lac.



OT Montréal du Gers

Juste à côté du village, à moins de 2 km, la villa gallo-romaine de Séviac présente les traces retrouvées d'une imposante construction romaine du I^{er} siècle. Ses splendides mosaïques (plus de 600 m²) et ses thermes somptueux en font un site archéologique exceptionnel....

Activités



A voir et à faire à Montréal du Gers !

La base nautique est au pied du village. C'est une base de loisirs aménagée autour d'un petit lac, avec son toboggan aquatique.



En saison la baignade est surveillée, tandis que divers équipements sont accessibles (buvette, tables de pique-nique sous l'ombre des faux acacias,...).

Quelques événements rythment l'année :

Foire à la brocante (juin), organisation de deux foires médiévale nocturnes en été (juillet-août), fête du village (août) : repas géant sur la place pour découvrir la gastronomie de l'Armagnac, courses landaises, animations...



Activités



Tourisme aux alentours !

A la frontière du Gers et du Lot-et-Garonne, le village de Montréal est situé dans le secteur le plus dense en sites remarquables de l'Armagnac. Il faut absolument visiter les villages de Fourcès et de Larrensingle ainsi que l'abbaye de Flaran.



Le site de la villa gallo-romaine de Séviac

Juste à côté du village, à moins de 2 km, la villa gallo-romaine de Séviac présente les traces retrouvées d'une imposante construction romaine du IV^e siècle. Les plus impressionnants de ces vestiges sont constitués par plus de 600 m² de très belles mosaïques. Le site est ouvert de mars à novembre.

Les plus belles bastides et villages proches :



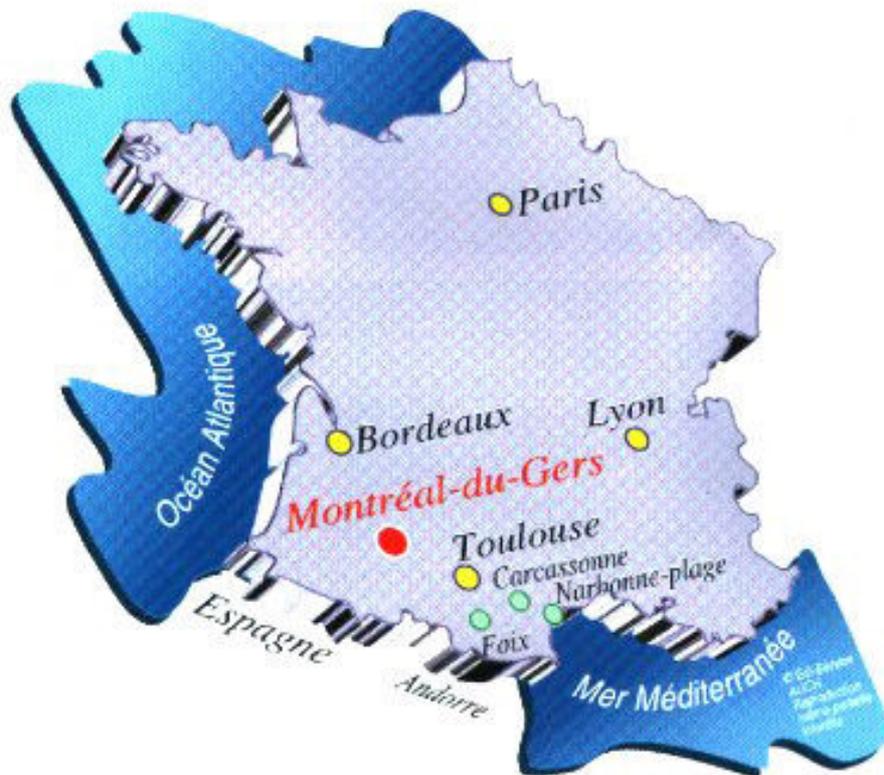
Fourcès (6 km) Un Castelnau aux faux airs de bastide, qui présente surtout une architecture unique organisée autour d'une place centrale ronde

Labastide d'Armagnac (35 km) Peut-être la plus belles des bastides du Sud-Ouest. L'aménagement met en valeur la superbe place centrale, et chaque coin de rue recèle un trésor à découvrir...



Et bien d'autres sites : Abbaye de Flaran, château de Cassaigne, St Justin, Poudenas, Mézin etc...

Plan d'accès



Montréal du Gers, chef-lieu de canton à vocation viticole, est située au Nord du département, sur la D29 qui relie Eauze à Nérac, et n'est éloignée de Toulouse que de 130 km.

La ville se situe près de la rivière Auzoue, à 15 km de Condom et 25 km de Barbotan les Thermes et à équidistance d'Auch, d'Agen et de Mont de Marsan soit 60 km. La commune est située à 1 heure et demie de la mer et de la montagne ainsi que de Lourdes.



En voiture :

En venant de Bordeaux, prendre la direction de Toulouse jusqu'à Aiguillon environ 50 km.



En train :

Gare TGV Agen et Auch (45 km) pour correspondances



En avion :

Aéroport d'Agen (45 km)
Aéroport de Bordeaux , Toulouse, Bayonne, Biarritz

C.

LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Vue aérienne



Vue topographique

PLAN DE REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Palette photos



Plan de Masse

PLAN DE MASSE PAYSAGER



Le Hameau de Montréal



Nouvelle résidence de tourisme de charme, au cœur de la campagne gersoise, à l'entrée du village de Montréal. Montréal, un des "**Plus Beaux villages de France**" ©, est un haut lieu de tourisme et de l'attraction de la région grâce à son emplacement géographique dominant et son architecture caractéristique.

La situation :

Le Hameau de Montréal s'inscrit dans un site remarquable et préservé, à la topographie marquée. En épousant parfaitement la pente naturelle avec un dénivelé de près de 10 mètres, vous profiterez de panoramas nombreux sur la campagne environnante et le village.

La propriété :

L'ensemble se décline sous la forme de petits bâtiments en RDC, R+1 ou R+2, organisés en hameau et empreints de l'esthétique existante du village.



L'organisation de l'ensemble, qui reprend la géométrie orthogonale des bastides, ainsi que sa disposition en îlots, sa place centrale, ses ruelles de desserte et ses arcades permettent à la résidence de s'intégrer parfaitement à son environnement idyllique, entre village et campagne.

Vous retrouverez l'esprit des villages gersois typiques, avec des placettes entrecoupées par des chemins piétonniers et ornées par des arcades, et des espaces arborés judicieusement répartis afin de profiter de zones ombragées et de respecter l'intimité des résidents.



Le Hameau de Montréal



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Le volet paysager :

Afin de satisfaire aux exigences des Architectes des Bâtiments de France, une grande attention a été portée quant au volet paysager, afin d'intégrer discrètement la résidence à son environnement privilégié.

L'accès se faisant par le chemin de Compostelle, des plantations contrastent avec des espaces minéraux pour apporter de la souplesse : arbres colorés, placette engazonnée, plantes en couvre-sol... Des poiriers d'ornement seront plantés afin de rythmer les saisons (feuilles automnales rouges/jaunes et floraison blanche au printemps).



D'ouest en est, une perspective visuelle est privilégiée et soulignée par des allées d'arbres au port colonnaire, trace retrouvée dans les murets de pierre structurant les jardins collectifs, colorés par des carrés de graminées. Les jardins privés seront délimités par des haies mélangeant essences persistantes et caduques.

Les végétaux seront choisis pour leur floraison, leurs couleurs automnales ou encore l'esthétique de leur silhouette.

Le Hameau de Montréal



Des prestations et services raffinés :

Le concept d'hébergement en résidence de tourisme de campagne répond à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.

Des espaces dédiés à votre bien-être seront proposés :

- Vaste piscine extérieure orientée plein sud
- Sauna + jacuzzi avec vue sur la piscine
- Salle fitness
- Salon détente et animation
- Service traiteur et petit déjeuner
- Laverie
- Parc arboré + terrain multisport



Le Hameau de Montréal



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Des appartements fonctionnels et confortables :

Les appartements du Hameau de Montréal bénéficient de prestations soignées et étudiées. La conception des appartements est liée à la longue expérience des opérateurs (promoteur, architecte, gestionnaire). Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux. La plus grande rigueur a été apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées. Imaginés par notre décoratrice d'intérieur, les appartements sont décorés avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...



(1)



(1)

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

(1) Exemples de prestations en résidence 3 étoiles

D.

LA GESTION



RÉSIDENCES D'HÔTES®

Le Gestionnaire

OLEA



Créé par le fondateur et gérant du 2e groupe national de gestion de résidences de tourisme (racheté par une compagnie d'assurance), Olea intervient dans la gestion de résidences haut de gamme. Il apparaît aujourd'hui comme un acteur unique du marché de l'immobilier de loisirs et du tourisme.

Les Résidences d'Hôtes:

Ce sont des lieux à vivre, des cités d'échanges et de rencontres. Plus qu'une promesse commerciale, le concept d'Oléa s'affirme par l'authenticité et la qualité de ses produits. Un art de vivre au cœur d'espaces de bien-être, en harmonie parfaite avec les traditions architecturales et culturelles locales. Des vacances haut de gamme dans une ambiance de détente et de sérénité où le mot service prend tout son sens: Un accueil unique et personnalisé, et des animations assurées par des équipes spécialement formées, dont l'objectif principal est de vous faire vivre pleinement vos vacances.



Un gestionnaire impliqué:

Afin d'offrir une qualité haut de gamme à ses programmes Oléa s'investit au départ de chaque projet, et applique une procédure de validation précise et rigoureuse de ses résidences: Après la visite d'un site, Oléa établit un projet technique détaillé pour la réalisation et l'aménagement des structures et des espaces d'accueil, répondant à la qualité de service de son label Résidences d'Hôtes©, ainsi qu'aux rentabilités indispensables à la réussite des programmes.

Cela permet de respecter les normes techniques et de confort requises pour accueillir une clientèle européenne et internationale, et d'intégrer la construction dans un environnement local soucieux de conserver son authenticité.

Enfin, pour assurer l'immersion de ses programmes dans le tissu économique et social local, Oléa privilégie en permanence les relations auprès des représentants et des professionnels de la région.

Grâce à son savoir-faire, Oléa s'engage à proposer le meilleur compromis entre l'investissement et l'exploitation pour obtenir la meilleure rentabilité et réussir la commercialisation des programmes.

OLEA



Une occupation Optimisée:

Afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante, Olea met à disposition de ses occupants des résidences où un soin particulier a été apporté aux notions de services et de prestations.

Ainsi, chaque résidence dispose, en plus des traditionnels services balnéothérapie ou détente, d'espaces restaurations où traiteurs et petits déjeuners permettront des occupations à la nuitée ou à la semaine.

Cette variété dans les services et dans l'attention apportée au confort des résidences génèrent sur de nombreux sites une occupation deux fois plus importante et permet une ouverture 12 mois sur 12.



Rentabilité et Privilèges:



Afin d'apporter une garantie d'exploitation pérenne de qualité supérieure, Oléa a pour objectif d'assurer à l'investisseur la rentabilité contractuelle tout en s'engageant à entretenir et à valoriser son bien immobilier. De ce fait, la relation entre le gestionnaire et son bailleur nécessite une réelle communication. Mais Oléa souhaite également la reconnaissance de l'investisseur comme un véritable partenaire dans le projet global de la résidence d'hôtes.

Cette volonté existe avec le "Club Privilèges Oléa": Tous les investisseurs bénéficient en exclusivité de l'adhésion au "Club Privilèges Oléa". Il donne accès à des tarifs préférentiels sur l'occupation de leurs biens, mais aussi d'opportunités financières pour leurs vacances tant en France qu'à l'étranger. Chaque investisseur fera l'acquisition d'un produit unique qui ne fera qu'accroître sa valeur foncière. En outre, ces derniers pourront accéder à toutes les résidences du catalogue, en bénéficiant de tarifs avantageux: 20 % de réduction sur les prix publics.

OLEA



Leurs Sites:



D'un château juché sur les hauteurs de Barcelonnette au restaurant désormais célèbre du village varois de Seillans, en passant par les vignes du Ventoux, les mimosas de la Côte d'Azur et les férias du Languedoc, Oléa est heureux de vous faire découvrir ses Résidences d'Hôtes® situées dans le sud de la France.

Les Résidences en portefeuille:

Situation	Département	Nombre de Lots	Classement
Pont-Royal	Bouche-du Rhône	30	***
Ste Cécile Les Vignes	Vaucluse	52	***
Château des Magnans	Alpes du Sud	65	***
Domaine du lac	Hérault	49	***
Sognu di mare	Haute Corse	160	***
Montreal du Gers	Gers	74	***
Castillon du gard	Gard	68	***
Vars	Hautes Alpes	70	***
Seillans	Var	40	****
Château de Jouarres	Aude	104	****
Montignac	Périgord	44	***



La formule de Bail



Gestion:

- Rentabilité locative: jusqu'à 4.40% par an HT/HT
- Prise d'effet juridique du Bail: 1^{er} Juin 2008 pour tous les dossiers actés avant livraison. En cas de signature après livraison, prise d'effet du bail 30 jours après l'acte.
- Prise d'effet économique du Bail: 1^{er} Juillet 2008
- Fin du Bail: 1^{er} Novembre 2018
- Durée du bail: 10 ans et 5 mois

Loyers:

- Paiement: Trimestriel aux dates suivantes:
1^{er} Avril, 1^{er} Juillet, 1^{er} Octobre et 1^{er} Janvier de chaque année.
Paiement à terme échu, effectué en TTC(avec TVA à 5.5%), au prorata temporis)
- Versement 1er loyer: 1^{er} Octobre 2008
- Indexation: Annuelle (au 1^{er} Janvier de chaque année)
Selon l'indice INSEE du coût de la Construction.
Prise en compte de 2/3 de la variation de l'indice, dans une limite de 3% maximum.

Avantages + :

- Possibilité de faire des réservations dans toutes les résidences du catalogue, en profitant d'une réduction de 20 % sur les prix publics.



Madame, Monsieur,

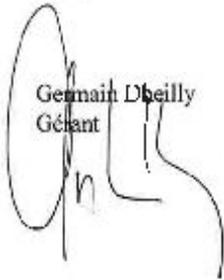
Nous avons le plaisir de vous adresser le bail commercial correspondant à votre appartement situé à Sainte Cécile les Vignes-Vaucluse, nous vous remercions de nous retourner 2 exemplaires signés à notre adresse ci-dessous.

Comme tout partenaire Oléa, nous serons heureux de vous accueillir dans la résidence, aux conditions préférentielles définies dans le bail, afin que vous puissiez apprécier, un séjour de détente et de repos dans cette nouvelle installation symbole de notre concept de Résidences d'Hôtes®.

Sachez que vous devenez également, membre de droit, du Club Privièges Oléa, ce qui vous ouvre l'accès aux mêmes conditions sur tous nos établissements. Il vous suffit de choisir sur notre site web votre séjour et de nous adresser par mail une demande de devis en précisant votre statut d'investisseur Oléa, www.olea-vacances.fr

Sachez enfin que nous ferons tout notre possible pour mériter votre confiance, et dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, recevez, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Germain Dheilly
Gérant



OLÉA - Résidences d'Hôtes®

Le Parc des Alizés II - 155, rue Paul Langevin, ZAC la Robote 13856 Aix-en-Provence cedex 3
tél : +33 442 384 730 / fax : +33 442 270 161 / e-mail : info@olea-vacances.fr
Sarl au capital de 50.000 euros - RCS Aix-en-Provence 483 276 853 Siret 483 276 853 00015
Code APE 703 D - TVA Intracommunautaire FR 894R3276853

E.

LES PLANS

LES FACADES

PLAN D'ETAGES

ST

T 2

T 3

T 3

Duplex

T 4

Duplex

F.

LES TARIFS

Prix des Appartements

TYPES		PRIX HT
STUDIO	à partir de	80 094 €
T2	à partir de	94 003 €
T3	à partir de	131 548 €
T3 Duplex	à partir de	127 888 €
T4 Duplex	à partir de	189 837 €

