

Le Mas Mermeil



Le Mas Vermeil



Le Mas **Vermeil**



Le Mas Vermeil

SOMMAIRE

FICHES DE SYNTHÈSE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Localisation et accès
- . Les Pyrénées Orientales
- . Perpignan
- . Les activités

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Descriptif

D. LA GESTION

- . Le Gestionnaire
- . Les Formules de Bail

Synthèse commerciale

PROGRAMME	Nom du programme	LE MAS VERMEIL
	Site	PERPIGNAN (66)
	Adresse	1700, chemin de la Roseraie - 66000 Perpignan
	Nbre de logements de la résidence	112 logements
	Appartements	T1 T2 et T2 Duplex
	Gestionnaire	REVALIS EVER

+ PRODUIT

Un complexe haut de gamme : Restaurant gastronomique + Hôtel + Résidence de charme
 Prestations de standing
 Le complexe est issu d'une forte demande de la ville et du restaurant
 Ensemble harmonieux de style méditerranéen parfaitement intégré à un ancien couvent du 16^{ème} s. abritant le restaurant
 Une résidence à vocation mixte (court, moyen, long séjour)
 Tourisme (été / hiver), Affaires, séminaires, Hôtel
 Une conception sur plusieurs bâtiments respectant l'architecture du Restaurant

+ EMPLACEMENT

Une situation idéale entre ville et littoral
 A 10 min des plages et 1h30 des stations de ski
 Gare TGV prévue pour 2009 à proximité immédiate (45mn de Barcelone)
 Avion : Aéroport international de Rivesaltes à 10 min en voiture
 Accès autoroutiers aisés vers l'A9
 à 30 km de l'Espagne et 160 km de Barcelone
 à 65 km des pôles d'activité de Béziers, Carcassonne et Narbonne
 Des moyens de transport en commun pratiques : arrêt de bus à quelques minutes

+ PRESTATIONS

Résidence grand standing au sein d'un complexe haut de gamme
 Cadre majestueux situé à côté du restaurant sur un ancien couvent du 16^{ème} s.
 Prestations de la résidence : piscine extérieure avec de larges plages en bois
 Prestations du complexe : piscine intérieure et extérieure, 3 salles de séminaire, spa, ..
 Vastes espaces verts agrémentés de massif de plantes et arbustes variés
 Des prestations soignées dans le choix du mobilier
 Belles loggias et terrasses carrelées
 Parquet dans les chambres
 Climatisation réversible dans tous les logements

LA GESTION

Type de Bail	Bail commercial
Cabinet d'expertise comptable	Cabinet Magnin
Durée du bail	9 ans et 4 mois
Prise d'effet	Jour de la mise en exploitation de la Résidence
Franchise	1 trimestre
Rentabilité	4,10%
Occupation	Remise de 20% sur prix catalogue hors périodes estivales et vacances scolaires françaises

GARANTIES

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

Synthèse économique

Nom du programme Site	LE MAS VERMEIL PERPIGNAN (66)
--------------------------	----------------------------------

DEPARTEMENT

Pyrénées Orientales (66) Population : 426 000 Habitants
Région : Languedoc Roussillon
surnommé "La Catalogne française"
Forte identité culturelle et appartenance à la région de la Catalogne : langage et traditions
Sa situation géographique permet de bénéficier à la fois de la mer et de la montagne
Le Tourisme est la principale source d'économie
Le tourisme offre des enjeux d'aménagement et de valorisation des territoires importants
Économie en plein dynamisme : émergence d'activités innovantes et consolidation des structures existantes
Plate forme logistique de négoce international : France, Espagne

LE SITE

PERPIGNAN
Ville à forte identité culturelle au patrimoine d'une grande richesse
Foyer de la culture catalane et méditerranéenne
Originalité dans sa langue, ses traditions, expressions artistiques et attachement à ses valeurs
Une des villes les plus méridionales en France
Les traditions y sont nombreuses : culinaires, vinicoles, ...
La Gare SNCF est "Le Centre du Monde" selon Dali
Plaque tournante de l'activité économique
Ville transfrontalière reliant les axes les plus importants de la région
Création d'une gare TGV, Aéroport international en mutation grâce aux low costs
Zones d'activité économique récemment créées (TECHNOSUD)
Pôle de Développement des énergies Renouvelables dans le Bâtiment et l'Industrie (DERBI)
Ville en pleine mutation urbaine : nouveau quartier qui mixe logements et commerces

CHIFFRES

Population	116700 Habitants
Nbre d'étudiants	+ de 10 000
Nbre d'entreprises	8 000
Nbre d'entreprises en création	1 250

ACTIVITES

Culture et Tradition
Musées, sites archéologiques
Festivals de musique, expo, terroir
Manifestations traditionnelles : Procession de la Sanch, ...

Sports
Sports de glisse, aviron, kayak, plongé, ...
Ski, motoneige, raquettes
Vtt, canyoning, randonnées, parapente, équitation, ...

Enfants
Parcs animaliers
Parcs de loisirs

Thermalisme
5 stations

Le Mas Vermeil

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les intervenants

Maître d'ouvrage	SNC LE MAS VERMEIL 130 / 140, Quai Flora Tristan— Le Seranne ZAC du Val de Croze 34070 MONTPELLIER
Architecte	SARL LOFT ARCHITECTURE 25 bis, av Marcel Dassault 31500 TOULOUSE
Notaires	Maître PUJOL 27, rue Rossini 06000 NICE
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	Sept / Oct 2008
Livraison	4ème trimestre 2009

Site internet

www.selectys.com
www.mairie-perpignan.fr
www.perpignantourisme.com

FICHE TECHNIQUE

La Résidence

Adresse de la résidence	1700, chemin de la Roseraie 66000 PERPIGNAN
Accord du Permis de construire	Perpignan : le 26 juin 2007 Cabestany : le 18 juillet 2007
Nombre de logements	112
Passages des actes	Septembre / Octobre 2008
Date de début des travaux	Septembre 2008
Date de livraison prévisionnelle	4ème trimestre 2009
Date de prise d'effet du bail	jour de la mise en exploitation de la résidence

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 en LMNP 807.3 € TTC en LMP Individuel 1130.22 € TTC en LMP Société
Rentabilité	4,10 %
Appel de fond prévisionnel En cas de paiement TTC	30 % à la signature de l'acte authentique 5 % à l'achèvement des fondations 30 % à l'élévation en cours 5 % à la mise hors d'eau 20 % à la mise hors d'air 5 % à l'achèvement de la construction 5 % à la livraison
Appel de fond prévisionnel En cas de paiement HT	30 % à la signature de l'acte authentique 5 % à l'achèvement des fondations 25% à l'élévation en cours 10% à la mise hors d'eau 8 % à l'achèvement de l'immeuble 5,61 % à la remise des clés 16.39% à terme payable lors du remboursement de la TVA au réservataire par L' ADMINISTRATION, et en tout état de cause au plus tard dans un délai d'un an après la livraison de la résidence

Le Mas Vermeil

B.

LE SITE

*« Que vous soyez en séminaire d'entreprise ou
en vacances en famille,*

*venez goûter au charme de la culture catalane,
à la chaleur de ses habitants,*

dans un site majestueux de beauté ! »

Localisation & Accès



En voiture :

- ▶ Depuis Narbonne : A9 sortie Perpignan Nord (1ere sortie), puis direction " Centre ville
- ▶ Depuis Barcelone : A9 : sortie Perpignan Sud (1ere sortie), puis direction " Argeles " puis " Centre ville "
- ▶ à 10 minutes des plages
à 1h30 des pistes de ski
à 160 km d'Andorre



En train :

- ▶ Gare de Perpignan : en centre ville
- ▶ Nouvelle gare TGV : en construction en face de la gare actuelle
Paris— Perpignan—Barcelone



En avion :

- ▶ Aéroport de Perpignan—Rivesaltes :
15 min et 10 km

Les Pyrénées Orientales



Une situation idéale et des paysages magnifiques

Le département des Pyrénées orientales fait parti de la région du Languedoc-Roussillon. Il est un des départements qui offrent à leurs habitants et aux touristes la possibilité de profiter à la fois des joies de la montagne et de la mer.

La longueur des plages de sable fin et des côtes rocheuses présente la Méditerranée à perte de vue. Les paysages des pays catalans sont d'une grande beauté naturelle et portent également la trace du labeur des hommes.

Les montagnes pyrénéennes ont l'accent du sud. On trouve aux frontières de l'Ariège, de l'Espagne et de l'Andorre, les plus hautes terres du pays catalans. Elles nous offrent des plateaux et des sommets vertigineux où le soleil brille plus de 300 jours par an.

Une identité forte et une richesse culturelle

L'originalité et l'ambiance particulière des Pyrénées-Orientales restent incontestablement dans cette "double culture", à la fois française et catalane, sans cesse enrichie d'influences diverses dues à sa situation frontalière et à l'attraction exercée par les paysages et le climat.

Miraculeusement préservé du temps et de la folie parfois destructrice des hommes, le patrimoine architectural, artistique, culturel, est abondant est souvent comparé à un gigantesque musée. Avec plus de 500 monuments religieux, civils ou militaires. Il y a de quoi faire pâlir de jalousie des conservateurs !

Le département de part sa situation et son ancrage culturel offre des nombreuses possibilités de découvertes à la fois culturelles ludiques et sportives, ...



Économie en expansion

Le tourisme y est la principale source d'activité. En effet, il offre des enjeux d'aménagement et de valorisation des territoires importants.

Les pouvoirs publics mènent une politique ambitieuse et volontaire dans la création de richesse sur tout le département. La volonté principale est de stimuler l'émergence d'activités innovantes, d'encourager la vocation d'entreprendre et de créer des emplois.

L'économie est en plein dynamisme, et les principaux acteurs territoriaux jouent un rôle déterminant dans son développement.

Perpignan



Situation

Capitale française de la Catalogne du Nord, la ville de Perpignan se situe au centre de la plaine du Roussillon. Elle est encadrée au sud par la chaîne des Pyrénées, à l'ouest par la région des corbières et à l'est par la Méditerranée.

Le Mont Canigou, dernier sommet oriental de la chaîne des Pyrénées domine directement Perpignan. Il culmine à 1784m d'altitude. Sa situation géographique offre une fantastique vue sur la Plaine du Roussillon. De nombreuses personnes s'y précipitent pour gravir ses sommets.

Ville et traditions : une forte identité

Perpignan la Catalane ou « Fidelissima Vila de Perpinyà », c'est ainsi que se présente officiellement la ville. Ces dénominations font référence à son histoire, son identité, son patrimoine, mais elles sont aussi l'expression d'une réalité géographique et culturelle qui fait la richesse et la singularité de la ville. La Catalane car Perpignan, capitale de la Catalogne française. Perpignan est, sans conteste, l'un des foyers de la culture catalane, romane et méditerranéenne, originale par sa langue, ses traditions, ses expressions artistiques et l'attachement à ses valeurs .

Quant au titre de « Fidelissima » , il fut octroyé en 1474 par le roi d'Aragon-Comte de Barcelone, Jean II, pour commémorer la résistance des Perpignanais à l'annexion du Roussillon par Louis XI. Il est ajouté depuis lors aux armes de la ville.



Perpignan



Économie : une ville en pleine mutation économique

Outre le tourisme, les activités économiques de Perpignan sont principalement l'agro-alimentaire et la métallurgie. Perpignan est le siège de la Chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées orientales qui gère le port de Port-Vendres et l'aéroport de Perpignan dont les activités commerciales forment la plaque tournante de l'activité économique du département. La ville est donc le principal axe d'échange entre l'Espagne, la France et l'Italie. Avec l'arrivée de la gare TGV en 2009, Perpignan finit de s'équiper de tous les moyens d'accès nécessaires à son développement et prend un virage important dans sa croissance internationale.

Depuis quelques années, un certain nombre de "zones économiques" ont vu le jour à la périphérie de la ville : Le grand Saint-Charles à l'ouest, Espace Polygone au nord, Tecnosud au sud (entreprises de pointe), Torremila près de l'aéroport, DERBI.

La ville s'attache également à développer de grands projets urbains autour du concept de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants en terme d'équipements publics, voiries et habitat. Ceci permet à la ville de poursuivre son impulsion dans la dynamique de rénovation.



Cathédrale saint Jean

Chiffres clés

Population : 116 700 habitants
Nbr d'entreprises : 8000 + 1250 en création
Superficie : 68 km²
Densité au km² : 1715 hab/km²
Nbre d'étudiants : + de 10 000

Les Activités

Que vous soyez en famille, en couple ou entre amis, Perpignan vous offre une multitude d'activités à la fois culturelles et sportives



Les Sports

La ville, forte de grands événements sportifs, organise des manifestations nationales de premier plan dans des disciplines très variées.

- ▶ Mer : sports de glisse (voile, ...), eaux vives, aviron, kayak, plongé, pêche, ...
- ▶ Neige : ski, moto neige, chiens de traîneau, raquettes, ...
- ▶ Nature : : Vtt, canyoning, randonnées, parapente, équitation, spéléo, via ferrata, ...

Activités culturelles, fêtes et les traditions

- ▶ Des musées, des sites archéologiques à visiter, des jardins et parc à découvrir
- ▶ Festivals de musique, exposition, terroir, « Visa pour l'image », ...
- ▶ Traditions : la procession de la Sanch, la flamme du Canigou, la semaine sainte, ...

Les enfants

Outre la pratique du sports, la région dispose de nombreux sites qui feront le bonheur des tous petits : des parcs animaliers à visiter, des parcs de loisirs ...

Le Thermalisme

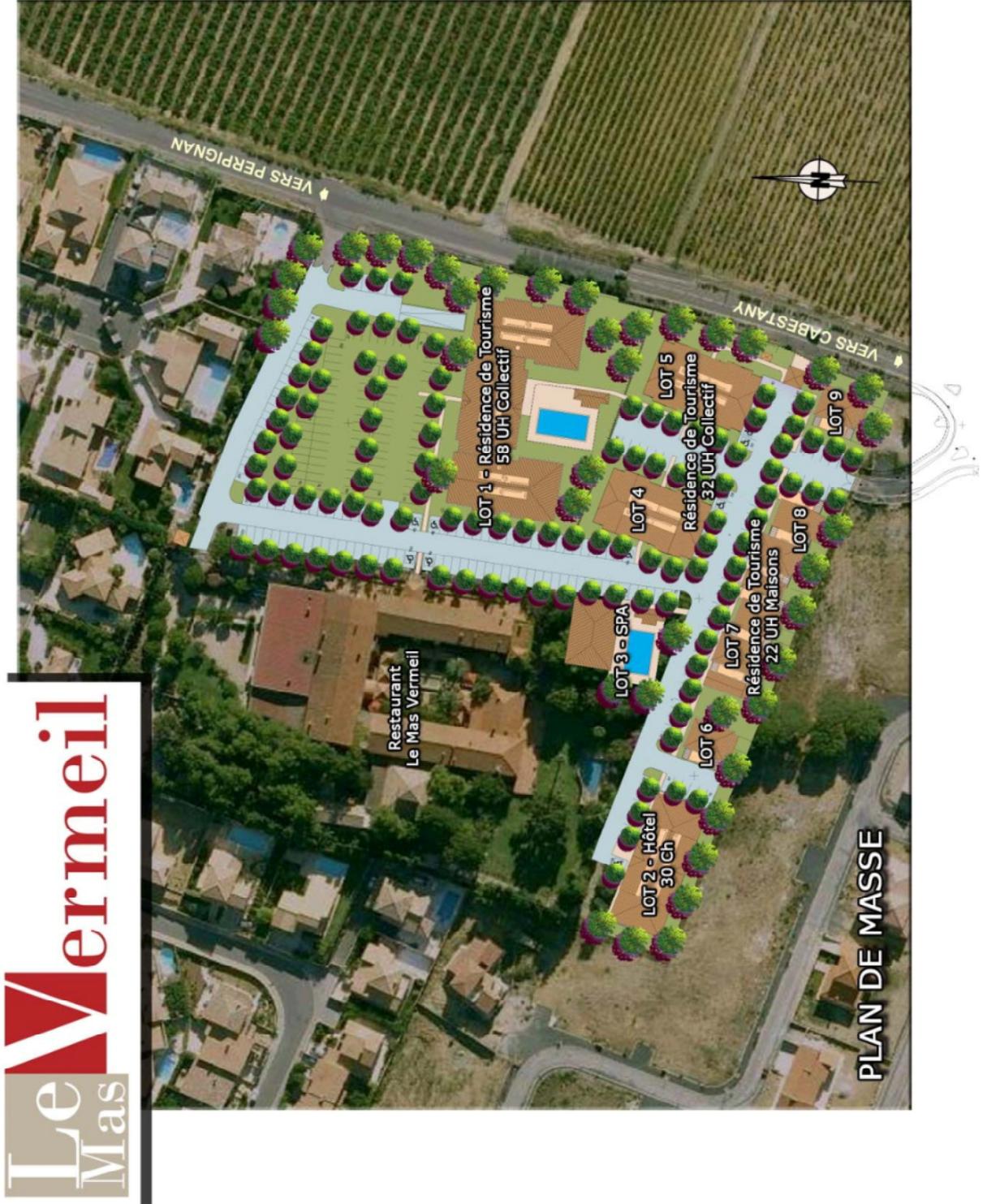
Se relaxer, prendre soin de son corps, s'offrir une pause anti-stress avec des programmes de remise en forme variés... 5 stations dans le département sont à votre disposition et sont orientées en fonction de la qualité des eaux thermo-minérales !

Le Mas Vermeil

C.

LA RESIDENCE

Plan de Masse



Le Mas
Vermeil

Le Mas Vermeil

La Résidence : la réponse à une forte demande

► Située dans un quartier résidentiel aux portes de la capitale catalane, la résidence s'inscrit dans la réalisation d'un complexe haut de gamme réunissant : le restaurant gastronomique "Le Mas Vermeil" dont la renommée locale n'est plus à faire, un hôtel, et une résidence de tourisme de charme.

► Le complexe, proche de zones économiques nouvelles, est issu d'une forte demande des entreprises locales, de la ville et du restaurant, qui manquent actuellement de logements de tourisme haut de gamme et d'espaces pour accueillir à la fois des événements familiaux et d'entreprise. Il répond parfaitement à un besoin de développement et s'inscrit dans une dynamique d'aménagement urbain, tout en restant dans un cadre privilégié.

► Au cœur d'une région attractive de part ses traditions et sa forte identité, la résidence bénéficie d'un cadre majestueux, située à mi-chemin entre la ville et la mer. Elle s'intègre parfaitement à son environnement préservé dans un quartier résidentiel au bord des vignes.



Une architecture harmonieuse de style méditerranéen

► La résidence respecte parfaitement l'architecture du restaurant, situé dans un ancien couvent du 16ème siècle.

► Le Mas Vermeil est constitué de 9 bâtiments, au milieu de grands espaces verts agrémentés de massifs de plantes et d'arbustes variés. L'ensemble est harmonieux, de style méridional, offrant aux occupants des moments de bien-être et de calme dans une résidence entièrement sécurisée.



Le Mas Vermeil



Des prestations soignées et raffinées

► Le large choix d'appartements répartis sur 9 bâtiments à l'architecture maîtrisée (1 étage) permet de répondre à la demande de chacun. La résidence comprend en totalité 112 logements et un hôtel de 30 chambres, le tout au milieu d'un espace largement arboré.

► Des prestations de grand standing y sont associés :

- dans la résidence: piscine extérieure avec de larges plages en bois, bagagerie, salle petit-déjeuner, ...

- dans le complexe : espace spa, piscine intérieure et extérieure, 3 salles de séminaire de 100, 150 et 500 places pour accueillir une clientèle « corporate »

► Les appartements sont bien agencés, spacieux et l'aménagement intérieur est étudié. Vous bénéficierez de larges terrasses, ainsi que de parkings afin d'offrir un sentiment de tranquillité. Les larges baies vitrées prolongées de terrasses et loggias, le mobilier sur mesure et la conception fonctionnelle des appartements permettent de profiter d'un espace à vivre lumineux et agréable.

► Les prestations d'équipement ont été soigneusement choisies dans le respect des résidences de grand standing : un mobilier raffiné, de belles et larges loggias et terrasses carrelées, parquet dans les chambres et climatisation réversible dans tous les logements ... l'ensemble amenant un sentiment de bien-être et de détente.

Le Mas Vermeil

Le Restaurant

Le restaurant

Le « Mas Vermeil » vous invite au plaisir des sens pour une escale contrastée entre mer et montagne, ombre et lumière, jardin et cheminée sucré et salé, ...

Un lieu chargé d'histoire : le Mas abrita un couvent au 16ème siècle, puis à la fin du 18ème, un domaine viticole, pour aujourd'hui vous ouvrir ses portes paré de ses plus beaux habits !

Il y règne à l'extérieur dans « Le Grand Patio, Les Terrasses du Parc et le Jardin de la Tourterelle » une ambiance de fraîcheur qui vous entraîne à la rêverie et vers un sentiment de tranquillité au milieu de couleurs pittoresques ...

A l'intérieur, l'atmosphère feutrée des salons, l'authenticité des décors, la douceur des lumières vous font savourer des moments exquis !



Les Salons

Le Salon du Grand Pavillon	350 couverts
Le Salon des Cocktails	150 couverts
Le Salon Cheminée	100 couverts
Le Salon du Pigeonnier	70 couverts
Le Salon Jardin	60 couverts
Le Salon du Four	60 couverts
Le Salon de la Forge	50 couverts
Le Salon Jaune	30 couverts
Le Salon Bleu	12 couverts

Sans oublier le Grand Patio à l'Andalouse, les Terrasses du Parc et le Jardin de la Tourterelle...

Le Mas Vermeil

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 €
Résultats 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 Le Mas Vermeil : 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 et 4 mois

Rentabilité locative: 4,10 % par an HT/HT

Prise d'effet juridique du Bail : 1er jour de la mise en exploitation de la résidence

Prise d'effet économique: 3 mois après la prise d'effet juridique

Loyers :

Paiement : trimestriel à terme à échoir

1er Loyer : franchise de 3 mois

Indexation: triennale à 70% de l'ICC

Formule de Bail :

20% de réduction sur le prix catalogue hors périodes estivales et vacances scolaires françaises.



Référencement



Commercialisation

