

LES PINS DES MAURETTES



LES PINS DES MAURETTES



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Les Pins des Maurettes

SOMMAIRE

FICHES DE SYNTHÈSE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Localisation et accès
- . Les Bouches du Rhône
- . Istres

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Descriptif

D. LA GESTION

- . Le Gestionnaire
- . Les Formules de Bail

Synthèse commerciale

PROGRAMME

Nom du programme	LES PINS DES MAURETTES
Site	ISTRES (13)
Adresse	Avenue Félix Guoin - 13800 Istres
Type de résidence	Une résidence hôtelière 3*, une résidence de tourisme 3*
Nbre de logements	30 Chambres et 81 appartements
Appartements	T1, T2 et T3
Gestionnaire	ELITHEA

+ PRODUIT

- ~ Un complexe haut de gamme réunissant un hôtel et une résidence « Affaires » afin de répondre à une forte demande insatisfaite ce jour
- ~ Une architecture contemporaine parfaitement intégré à son environnement
- ~ Mixité de clientèle : tourisme et affaires
- ~ Une situation idéale dans une zone dynamique à proximité des zones économiques importantes : Fos sur mer avec la zone portuaire, bases aériennes et du bassin d'emploi de Ouest Provence
- ~ Des services étudiés : Piscine extérieure avec plage, restaurant, salles de séminaire, ...

+ EMPLOI

- ~ Au centre de l'activité économique, à 10 min des plages et des calanques
- ~ Situé au cœur de la Zone d'activité Ouest Provence (Istres, Martigues : + de 150 000 habitants)
- ~ A proximité des sites naturels préservés : Plaine de la Crau, Parc naturel régional de Camargue
- ~ A proximité de l'aéroport Marseille — Provence, et des Bases aériennes (Istres et Salon)
- ~ Accès autoroutiers faciles : A7, A55, A54, et bientôt A56 (direction Lyon, Marseille, Montpellier, Aix, Nice)
- ~ Gare TGV à Marseille et Aix en Provence et Aéroport de Marignane à 30 min

+ PRESTATIONS

- De larges terrasses et jardins
- Des espaces à vivre fonctionnels et confortables
- Résidence entièrement clôturée et agrémentée d'espaces verts
- Piscine extérieure avec une large plage
- Volets roulants électriques
- Double vitrage
- Portes de placard nacré d'aspect cérusé blanc
- Des appartements climatisés

LA GESTION

Type de Bail	Bail commercial
Cabinet d'expertise comptable	Cabinet Magnin
Durée du bail	11 ans et 11 mois
Prise d'effet	Jour de la livraison
Franchise	2 mois
Rentabilité	4.8%
Paieement	Trimestriel à terme échu les 15/07, 15/10, 15/01, 15/04
Révision du loyer	Annuelle sur la base de 75% de l'ICC

GARANTIES

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

Synthèse économique

Nom du programme Site **LES PINS DES MAURETTES ISTRES (13)**

DEPARTEMENT

BOUCHES DU RHONE (13) Population : 1 905 830 habitants
Région : PACA
Situé dans un cadre privilégié entre mer, plaine et zones montagneuses
Zone portuaire fortement développée ; Port de Marseille et de Fos/Mer
Département fortement urbanisé
Marseille et Aix en Provence jouent un rôle prépondérant dans l'activité économique
Base aérienne de l'armée française
Aéroport de Marseille - Provence à proximité

LE SITE

ENVIRONNEMENT

- ▶ Situation privilégiée : au cœur de la Provence
- ▶ Diversité des espaces touristiques
- ▶ Ville offrant un cadre de vie privilégié
Équilibre durable entre qualité de vie et zone industrielle
- ▶ À proximité de Marseille, Aix, Arles, Salon de Provence

CONTEXTE ECONOMIQUE

- ▶ Ville faisant parti du concept de « Ville Nouvelle » avec 6 autres villes alentours
- ▶ Ville en plein renouveau : création de 4000 m² de zones commerciales
- ▶ Création d'un 2ème port Fos2XL => hausse du trafic de 1000 navires supplémentaires
- ▶ Zones d'activité : base aérienne, zone industrielle de l'Etang de Berre, zone logistique (Cle Sud)
- ▶ Zone fortement marquée par une activité tertiaire et un secteur industriel

CHIFFRES

Population zone Istres/Martigues	154 000 habitants
Zone Ouest Provence avec Martigues	50 000 emplois
Zone de Ouest Provence	Entre 4500 et 7000 emplois en création d'ici 5 ans
Base aérienne	5500 emplois
Zone portuaire de Fos	7500 emplois

PRINCIPALES ENTREPRISES LOCALES

EUROCOPTER
Air Liquide
Gaz de France
Esso
Shell Pétrochimie
Total
Thalès Air Défense
Armée de l'Air

Les Pins des Maurettes

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les intervenants

Maître d'ouvrage	LES PINS DES MAURETTES
Architecte	Frédéric RILL Architectes
Notaires	Maître THURET 27, rue Rossini 06000 NICE
Gestionnaire	ELITHEA MEDITERRANEE 6, rue Soutrane 06560 VALBONNE
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	Été 2008
Offre Prêt	Été 2008
Signature Notaire	4ème trimestre 2008
Livraison	Déc 2009

Site internet

www.selectys.com
www.istres.fr
www.ouestprovence.fr

FICHE TECHNIQUE

La Résidence

Adresse de la résidence	Av Félix Guoin - 13800 ISTRES
Accord du Permis de construire	27 juin 2008
Nombre de logements	Hôtel de 30 chambres Résidence de tourisme de 81 appartements
Passages des actes	4ème trimestre 2008
Date de début des travaux	4ème trimestre 2008
Date de livraison prévisionnelle	Décembre 2009
Date de prise d'effet du bail	jour de 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 113.62€ TTC pour le remboursement de TVA 293.02€ TTC pour le suivi en LMNP
Accompagnement fiscal	621.92 € TTC pour le suivi en LMP Individuel 1076.40 € TTC pour le suivi en LMP Société
Rentabilité	4.80 %
Appel de fond prévisionnel	25 % au terrassement en cours 10 % à l'achèvement des fondations 20 % à l'élévation en cours du plancher bas du 1er étage 15 % à la mise hors d'eau 10 % à la mise hors d'air 10 % à l'achèvement des cloisons 5 % à l'achèvement des travaux 5% à la livraison des locaux

Les Pins des Maurettes

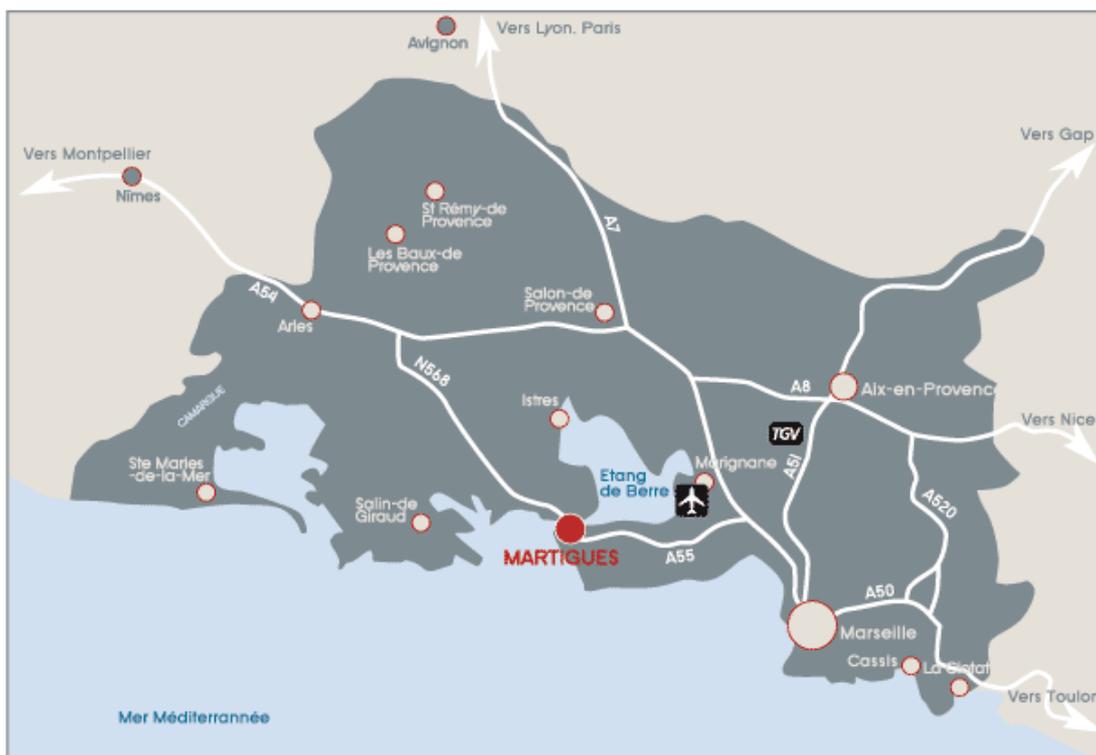
B.

LE SITE

*« Si de tout temps le territoire d'Istres est habitée,
c'est que ses richesses naturelles sont appréciables.
Une telle diversité est chose rare et précieuse ! »*

*Innovation, imagination, incitation, impulsion, idées
nouvelles, Istres, c'est un nouvel « Art de Ville » !*

Localisation & Accès



En voiture :

- ▶ Depuis A7 (Lyon) : Direction A54, sortie Miramas puis RN 569 vers Istres
- ▶ Depuis A9 (Montpellier) : prendre E80 Nîmes/Arles, A54 direction Arles, puis RN 569 Miramas / Istres
- ▶ A55 (Marseille) : sortie Martigues, direction Istres
- ▶ A8 (Aix en provence) : rejoindre l'A54 direction Salon, sortie Miramas



En train :

- ▶ Gare d'Istres : SNCF, TER
- ▶ Gare TGV de Marseille Saint charles
- ▶ Gare TGV d'Aix en provence



En avion :

- ▶ Aéroport de Marseille - Provence : 30 min

Les Bouches du Rhône



Situation

Avec ses zones montagneuses (les Alpilles au Nord, la Sainte Baume et la Sainte Victoire à l'Est) alternant avec des plaines et des zones sauvages (la Camargue), des zones fortement urbanisées (Marseille), des espaces boisés et un littoral contrasté (calanques, plages et ports), les Bouches du Rhône offrent une large palette de paysages et de cultures provençales.

Terre de contraste, ils brassent depuis plus de 26 siècles toutes les populations et les cultures du pourtour méditerranéen.

Économie

Le territoire est riche d'une forte activité économique. Depuis l'industrie lourde (pétrochimie...) jusqu'aux activités de services et le tourisme, en passant par les pôles de compétitivité et les technologies de l'information et de la communication. Il faut y ajouter une population dynamique et un environnement exceptionnel.

Favorisée par les infrastructures alentours, l'économie du département s'est fortement développée ces dernières années : l'arrivée du TGV, aéroport de Marseille – Provence, Port Autonome de Marseille et zone portuaire de Fos, l'aménagement du réseau autoroutier, la base aérienne d'Istres Le Tubé et la création du terminal low-cost de l'aéroport de Marseille-Provence.

Par ailleurs, la métropole de Marseille Provence occupe une place prépondérante dans le développement économique du département. Sa position stratégique en Méditerranée, son climat et son patrimoine ont fait de Marseille et de ses environs une plaque tournante de l'activité économique. La métropole marseillaise s'engage, par le biais des décideurs économiques et politiques, dans une course à la performance pour rejoindre le TOP 20 des métropoles européennes.



Tourisme

Avec 10 millions de touristes par an, le département des Bouches-du-Rhône demeure l'une des destinations préférées des Français. De la Provence traditionnelle, des Alpilles et de la Camargue sauvage en passant par les principales villes, les Bouches du Rhône offrent une multitude de sites à visiter que vous soyez à pied, en bateau ou en voiture ...

Marseille est une entité à part entière dans la Provence. 2ème ville et 1er Port de France, elle demeure aujourd'hui une capitale du Sud, avec Aix en Provence à ses côtés si différente et complémentaire. Ville de contraste avec son accent unique, ses vieux quartiers et son folklore populaire, elle joue un rôle économique majeur dans les Bouches du Rhône. Ville de science, de technologie et de culture, l'ensemble rayonne sur la région avec Aix comme pôle culturel.

Les Chiffres

- ▶ Population : 1 905 830 habitants (3^{ème} département au rang national)
- ▶ Population de Marseille : 808 700 habitants
- ▶ Air urbain : 1 600 000 habitants
- ▶ Population active : 800 000 personnes
- ▶ Nbre d'entreprises : 25 300 entreprises dont 1000 en création
- ▶ Services : 67.1%
- ▶ Commerces : 14.6%
- ▶ Industrie : 11.2%
- ▶ Construction : 5.6%

Istres

Situation et Tourisme: des milieux naturels fragiles, une activité humaine intense

► La ville d'Istres, bordée par l'Etang de Berre (le plus grand d'Europe) et l'Etang de L'Olivier, est au carrefour de la plaine de la Crau, de la Méditerranée et du parc naturel régional de Camargue.

A quelques kilomètres de la mer et des calanques, la ville dispose d'une grande diversité de richesses naturelles. Peuplée de 42 000 habitants, Istres développe une vie culturelle et sportive intense. La ville s'inscrit dans une démarche où la qualité de vie et le dynamisme ont toujours primé.

► La diversité des espaces (littoral urbain, arrière-pays) et des sites touristiques (Camargue, Alpilles), le patrimoine culturel et historique varié, le réseau de transport dense et performant, le climat ensoleillé quelle que soit la saison, sont sans contexte les atouts touristiques majeurs du territoire.

► Istres bénéficie d'une réputation de cadre de vie privilégié : une vie associative et culturelle avec de nombreux événements toute l'année, la base de baignade et de loisirs, le mini-port de l'Olivier, les 1 450 ha de pinède naturelle, les 6 parcs urbains et le jardin méditerranéen ... Istres est assurément prédisposée à « un nouvel Art de Ville » !



Économie : « Ville Nouvelle »

► Le concept de « Ville Nouvelle » a été instauré par Ouest Provence regroupant aujourd'hui 6 communes autour d'un syndicat : SAN (syndicat d'agglomération nouvelle) : Istres, Miramas, Port de Bouc, Fos sur mer, Grans et Cornillon-Confoux. Depuis sa création, ces villes se sont étendues et modernisées tout en préservant leur environnement.

Sa mission principale est le développement urbain en privilégiant la qualité du cadre de vie et en mettant en valeur les espaces naturels.

On trouve sur le pôle d'activité de la « Ville Nouvelle » :

- 5 zones d'activité regroupant entreprises consommatrices d'espace, entreprises du secteur tertiaire et services, Bureaux, PME, PMI, artisanat et production,

- un pôle pour l'emploi,

- une pépinière d'entreprises : service de « Ouest Provence ».

► L'activité économique se situe également autour de la zone industrielo-portuaire de Fos sur Mer, qui est sans contexte l'un des plus importants et des plus performants sites industriels du sud de l'Europe, du pôle aéronautique, du pôle logistique et transport et de la présence d'Eurocopter à proximité.

► L'emploi représente 5500 personnes sur la base aérienne, entre 4500 et 7000 personnes d'ici 5 ans sur la SAN et 7500 personnes sur la zone portuaire de Fos avec la création de Fos2XL qui double ses effectifs et dont la hausse du trafic représente 1000 navires supplémentaires par an.

En terme de population, la zone de Fos et Istres sont marquées par un accroissement considérable : respectivement 21% et 11%.

La ville montre aussi un fort potentiel de développement : avec 4000m² de surfaces et 8000m² de logements en création.

Les Pins des Maquettes

C.

LA RESIDENCE

Plan de Masse



Les Pins des Maurettes

Situation : au cœur d'une région dynamique

► Les Pins des Maurettes, résidence idéalement située à l'entrée de la ville d'Istres, au cœur de la zone « Ouest Provence » regroupant 6 villes en pleine expansion, s'inscrit dans un complexe hôtelier haut de gamme réunissant un hôtel et une résidence de tourisme.

Avec 81 appartements et 30 chambres, la résidence répond à un besoin important en tourisme d'affaires, demande aujourd'hui insatisfaite, dans une zone urbaine et économiquement développée, aux portes de milieux naturels et fragiles : La Crau, Les Alpilles, la Camargue et le littoral méditerranéen.

Des plages de la Méditerranée aux rives de l'Etang de Berre, en passant par les zones boisées, le territoire présente tous les paysages de Provence et offre un cadre de vie exceptionnel !

► La position idéale de la résidence lui permet d'être à un carrefour stratégique, dans une zone à forte demande d'appartements en résidence d'affaires, de services et de tourisme, et à proximité de la zone portuaire de Fos, de la zone d'activité de l'Etang de Berre et de la zone logistique de CléSud.

Les accès autoroutiers sont également fortement développés : A7, A55, A54 et bientôt A56 en direction de Lyon, Montpellier, Aix/Nice, Marseille, ainsi que vers l'aéroport de Marseille-Provence et la zone portuaire de Fos.



Architecture : contemporaine et urbaine

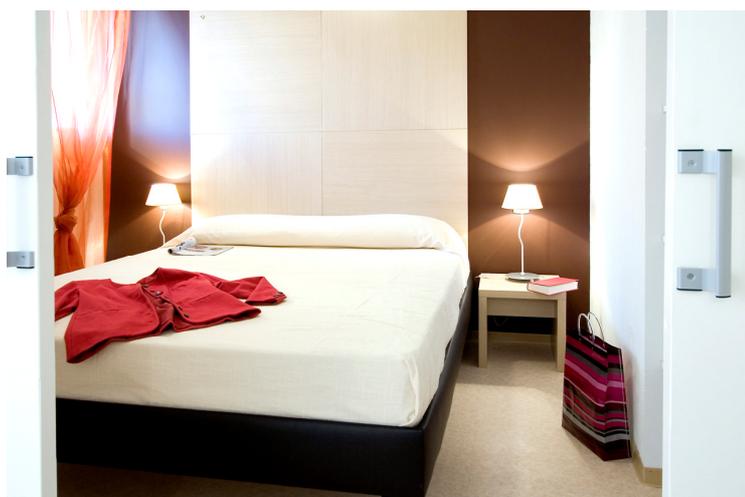
► La résidence bénéficie d'une architecture contemporaine et urbaine répartie sur 2 bâtiments : la résidence de tourisme et l'hôtel. La composition des volumes simples, habillés de différents parements, le retrait des façades vitrées et les volumes des balcons rythment les façades sur l'ensemble de la propriété. Le choix des matériaux de construction contribue grandement à l'insertion du programme dans son environnement et à sa pérennité.

Les Pins des Maurettes

Les prestations : des appartements spacieux au cœur d'un espace arboré

► Minutieusement étudiées dans le but de satisfaire une clientèle devenue de plus en plus exigeante, les prestations ont été particulièrement soignées pour être fidèles aux résidences de standing.

Les espaces boisés et classés rappellent ainsi le cadre de vie privilégié de la région au sein d'une résidence clôturée.



► Les appartements et les chambres de l'hôtel ont été conçus pour offrir des espaces à vivre spacieux et fonctionnels. La quasi-totalité des appartements est équipée de larges terrasses, balcons ou encore jardins privatifs laissant entrer la luminosité !

Une piscine extérieure agrémentée d'une large plage vient s'ajouter aux prestations haut de gamme pour offrir des moments de détente et de bien-être.

Les réunions de travail, les séminaires, les formations, les opérations de motivations conduisent les entreprises à choisir des lieux qui allient le professionnel à des activités de détente. La résidence propose 2 salles de séminaire créant ainsi une véritable valeur ajoutée à l'ensemble du complexe.

► Les prestations d'équipement sont également riches de confort et de commodité : des appartements climatisés, des volets roulants électriques, des doubles vitrages, des portes de placards nacrées d'aspect cérusé blanc, et un mobilier raffiné pour apporter du charme et de la convivialité à la décoration !

Les Pins des Maquettes

D.

LA GESTION

Le Gestionnaire



Le groupe

► Elithéa, société dynamique, est née de la synergie d'entreprises existante et de la compétence conjuguée de ses associés et de ses partenaires.

Le cœur de son métier est résolument la gestion de résidences de services meublées, de tourisme et d'hôtel.

Différentes structures gérées ou présidées par Marie-Paule Limongi et Patrick Limongi :

Nom	Création	Secteur	Nbre de lots	CA
Vallis Clausa	1982	Résidence Senior	118	2 729 686 €
Grand Sud Accueil	1999	Résidence Services	442	2 960 906 €
Les Quartiers Latins	2003	Résidence Étudiants	197	1 009 651 €
Mervitel	2004	Résidence Tourisme	126	1 218 100 €
Elithéa	2004	Résidence Tourisme	+ de 400	NC

Commercialisation

L'activité commerciale est permanente, tournée vers l'avenir. Les vecteurs commerciaux s'orientent vers une clientèle internationale, et font appel à des réseaux traditionnels pour la clientèle française (TO, Salons, parutions spécialisées, ...)

Elithéa organise, dynamise et pérennise la politique commerciale de chaque établissement selon 3 axes :

► Un axe personnalisé et individualisé qui s'appuie sur 3 principes fondamentaux : définition de la cible, élaboration d'une stratégie adéquate et mise en œuvre de moyens efficaces dans le respect des ressources de l'entreprise.

► Un axe plus général s'articulant sur la synergie des différents établissements pour proposer à la clientèle une offre aussi étendue que variée, permettant ainsi d'éviter la fugacité vers la concurrence.

► Utilisation de l'outil internet : présence sur les moteurs de recherches spécifiques, plates-formes de réservations ...

HOTELIENCE

Elithéa exploite également l'enseigne HOTELIENCE, qui allie à la fois services de l'hôtellerie et confort de résidence.

► HOTELIENCE est une enseigne jeune, dynamique et innovante. Tous les établissements se situent dans des zones urbaines à fort potentiel ainsi que dans des stations de montagnes ou balnéaires.

► Les hôtels offrent un confort moderne et une décoration contemporaine ... Chaque établissement propose une ambiance différente.

► Les résidences sont toutes regroupées sous le même concept : chambres et appartements spacieux et harmonieux, des services hôteliers traditionnels de qualité, un service commercial à l'écoute pour tous événements spécifiques, des infrastructures adaptées aux groupes, des activités extra hôtelières (piscine, spa, ...), ...



Les formules de Bail



Gestion :

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

Durée du bail : 11 ans et 11 mois

Rentabilité locative : 4.8%

Prise d'effet juridique du Bail : Jour de la livraison

Loyers :

Paiement : trimestriel à terme échu
15 juillet, 15 octobre, 15 janvier, 15 avril

Révision du loyer : annuelle sur la base de 75% de l'ICC

Référencement



Commercialisation

