

# Le Gestionnaire

OLEA

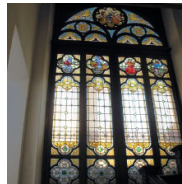


RÉSIDENCES D'HÔTES®

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



RÉSIDENCES D'HÔTES®

### ***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



RÉSIDENCES D'HÔTES®

### 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	***
Sogno 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> Juillet 2008
- Fin du Bail: 1<sup>er</sup> Novembre 2018
- Durée du bail: 10 ans et 5 mois

## ***Loyers:***

- Paiement: Trimestriel aux dates suivantes:  
1<sup>er</sup> Avril, 1<sup>er</sup> Juillet, 1<sup>er</sup> Octobre et 1<sup>er</sup> Janvier de chaque année.  
Paiement à terme échu, effectué en TTC(avec TVA à 5.5%), au prorata temporis)
- Versement 1<sup>er</sup> loyer: 1<sup>er</sup> Octobre 2008
- Indexation: Annuelle ( au 1<sup>er</sup> 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 Privileges 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](http://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](mailto: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 89483276853