



ARCS 1600

Le Roc Belle Face....





Résidence LE ROC BELLE FACE

ADRESSE DE L'OPÉRATION	lieu dit La Tourche - Les Arcs 1600 73704 BOURG-SAINT-AURICE
PERMIS DE CONSTRUIRE	PC N° PC7305404F10521
LOGEMENTS	115 logements du T2 au T4 duplex Taxe foncière : de 17,81€/m ² pour un T2 à 12€/m ² pour un T4 Charges de copro : 20€ TTC/m ² an Rentabilité : voir les packs
CALENDRIER	DÉCEMBRE 2008
GAIN FISCAL	LMNP-LMP
RÉSERVATION	5 % du prix de vente TTC, à l'ordre de M ^e Ziegler
FINANCEMENT LAGRANGE	Contacteur Lagrange Patrimoine - T 04 37 24 90 90
GARANTIES	Assurance dommages - ouvrages dans le contrat de construction, Parfait achèvement, Biennale de bon fonctionnement, décennale.
PROMOTEUR	DPMG - Monsieur Greco ou Monsieur Poilleaux 44, Avenue Jean Jaurès - 69007 LYON T 04 72 76 31 76 - F 04 72 76 20 69
COMMERCIALISATEUR	LAGRANGE PATRIMOINE 27/29, rue Bossuet - 69006 LYON T 04 37 24 90 90 - F 04 78 24 39 34 www.lagrange-patrimoine.com
GESTIONNAIRE	Soderev - 62/64 bd Pereire - 75017 PARIS RENSEIGNEMENTS et REDACTION BAUX Mathilde Duvic - T 01 47 54 60 00
NOTAIRE	Maître Ziegler 17, place Liberté - 42400 SAINT CHAMOND T 04 77 91 22 30 - F 04 77 91 22 31
ARCHITECTE	Conception : ATELIER COS 9, Avenue de Clichy - 75017 PARIS T 01 44 69 30 00 – F 01 44 69 09 70 Maître d'Œuvre : ARTS CONSEIL
REMBOURSEMENT TVA	Cabinet ROYET 25, av. de la Libération - 42 001 SAINT-ÉTIENNE Cedex 1 T 04 77 32 38 72 – F 04 77 41 70 75



DOMAINE SKIABLE PARADISKI

Imaginez, au cœur des Alpes savoyardes, des panoramas spectaculaires, un espace où tous les plaisirs de la glisse et de la neige sont réunis dans un domaine skiable aussi varié qu'infini...

Vous pénétrez sur le domaine de Paradiski, un site à la mesure des novices et à la démesure des plus expérimentés.



Né de la liaison entre les Arcs, Peisey-Vallandry et La Plagne par le Vanoise Express, ce domaine skiable est l'un des plus grands mais aussi des plus variés au monde. Sur les pistes, variez les itinéraires. Avec 3 sommets culminant à plus de 3000m, Paradiski tutoie les nuages et ce sont plus de 2000m de dénivelé qui attendent vos spatules.

Paradiski ne se découvre jamais tout à fait. Nouveaux paysages, nouveaux itinéraires, nouvelles découvertes... et toujours le plaisir de glisser, jamais inassouvi, qui reste intact d'un bout à l'autre du séjour. Hors des pistes, découvrez de nouvelles sensations. Chiens de traîneau, motoneige ou encore bobsleigh sauront satisfaire petits et grands.

Le Vanoise Express



Pour relier les domaines skiabiles de la Plagne et des Arcs, les skieurs peuvent emprunter le plus grand et le plus prestigieux téléphérique au monde: le Vanoise Express. Véritable trait d'union inter-stations il est aussi une vitrine panoramique sur le Mont-Blanc, les Alpes italiennes ou encore les sommets de la Vanoise.



Paradiski en quelques chiffres...

- > 3 stations
- > 425 Km de pistes
- > 239 pistes dont 24 noires, 61 rouges, 134 bleues, 10 vertes
- > 153 Km de pistes de fond
- > 5 snowparks, 3 boardercross, 1 half-pipe



LES ARCS 1600

Avec des sommets qui culminent jusqu'à 3800 m d'altitude, Les Arcs vous accueille été comme hiver en couple, en famille ou entre amis, dans un cadre d'exception. Station originelle du domaine des Arcs, Arcs 1600 vous invite dans un cadre chaleureux et convivial où tous les plaisirs sont réunis !

Au programme : air pur, grands espaces, sérénité et liberté retrouvée. Entièrement piétonne, la station bénéficie également d'un ensoleillement exceptionnel.

L'été, laissez-vous séduire par le décor authentique du village, grimpez aux sommets pour découvrir névés et glaciers en parcourant les quelques 700 km de sentiers du Parc Nationale de la Vanoise.



Activités

- > Circuits pédestres, raquettes, chiens de traîneaux
- > Ski de fond, ski joeiring (cheval de neige)
- > Patinoire, squash, piscine, sauna...
- > Golf des Arcs (18 trous)
- > Parapente, canoë, VTT



A voir au Arcs

- > **Réserve naturelle des Hauts de Villaroger** : de 1200 à 3650 m d'altitude, et plus de 1600 ha, cette réserve abrite des espèces protégées.
- > **La Grotte de Glace** : le thème des sculptures de cet hiver sera la musique.





Plan des pistes du domaine Paradiski



Plan des pistes du domaine des Arcs





Les accès



> Par la route

Autoroute jusqu'à Albertville, puis route 2 x 2 voies jusqu'à Moûtiers. Poursuivre ensuite par la RN 90 jusqu'à Bourg-Saint-Maurice. L'accès à la station Arcs 1600 se fait par une large route.

> Par le train

Gare de Bourg-Saint-Maurice : TGV directs depuis Paris, Lille, Londres (Eurostar), Amsterdam et Bruxelles (Thalys) et trains couchettes au départ des grandes villes de France. À Bourg-Saint-Maurice, funiculaire Arc-en-Ciel qui rejoint Arcs 1600 en 7 mn (pack forfait-funiculaire), car (Autocars Martin, tél. + 33 (0)4 79 07 04 49, www.autocars-martin.com) ou taxi.

> En avion

Trois aéroports vous approchent de la station : aéroport de Lyon-Saint Exupéry, aéroport de Chambéry - Aix, aéroport de Genève-Cointrin.

> Navettes

Une liaison inter stations est à votre disposition. Des navettes régulières circulent gratuitement de 7h30 à 19h30 entre Arc 1600, 1800, 1950 et 2000.





Intégration au site

Le Roc belle Face****

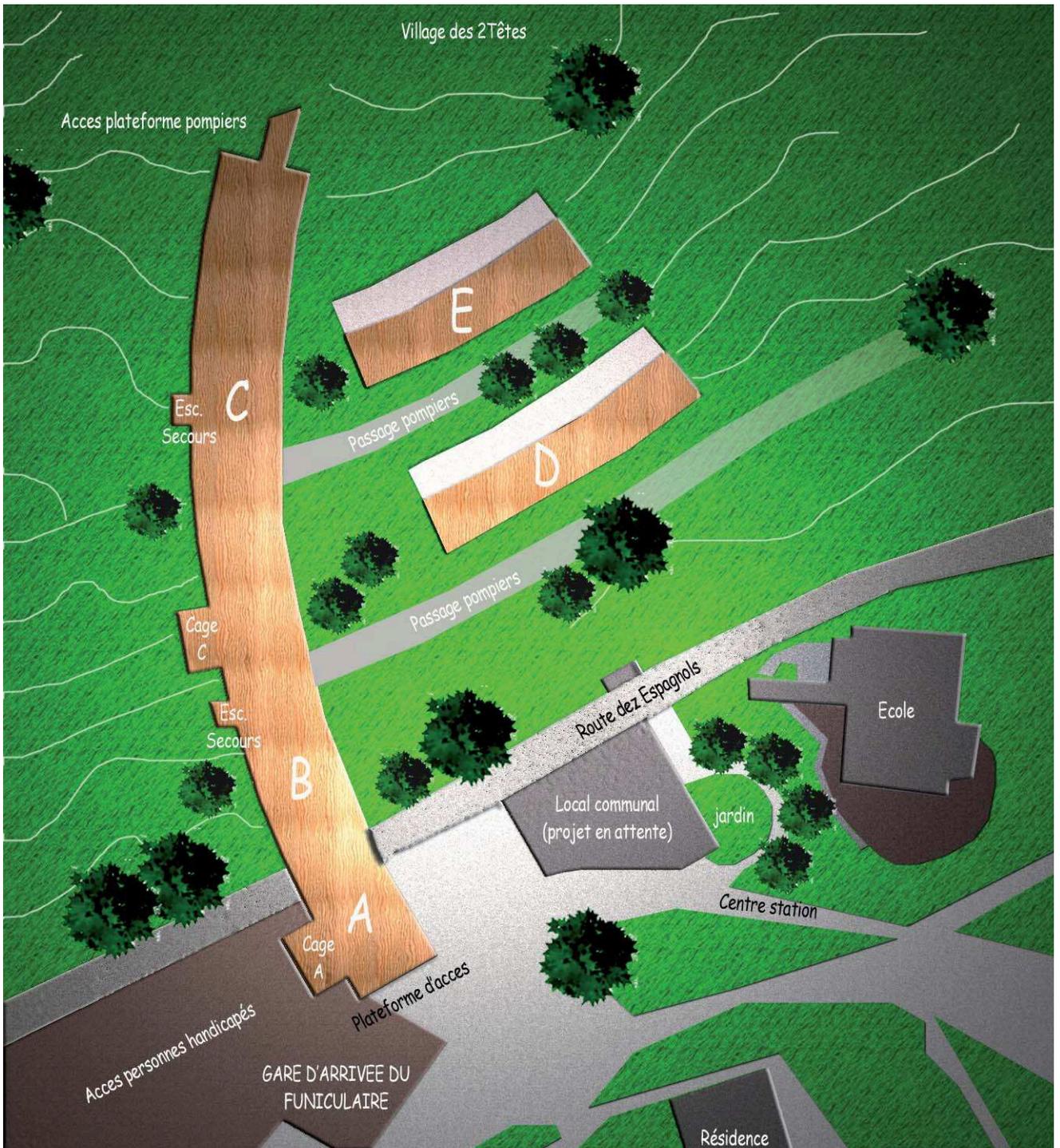
Arcs 1600



> Accès direct ski



Plan de Masse





LE ROC BELLE FACE****



Au pied des pistes et en plein cœur des Arcs 1600, cette superbe résidence de la gamme Lagrange Prestige vous accueille dans un cadre chaleureux et une décoration raffinée.

Situé à l'arrivée du funiculaire, ce complexe résidentiel vous offre un accès direct au domaine skiable de Paradiski, départ et retour skis aux pieds.

- > Résidence 4* de 115 logements
du T2 au T4 duplex
- > Piscine couverte chauffée
- > Sauna
- > Hammam
- > Jacuzzi
- > Fitness
- > Caves privatives
- > Casiers à skis

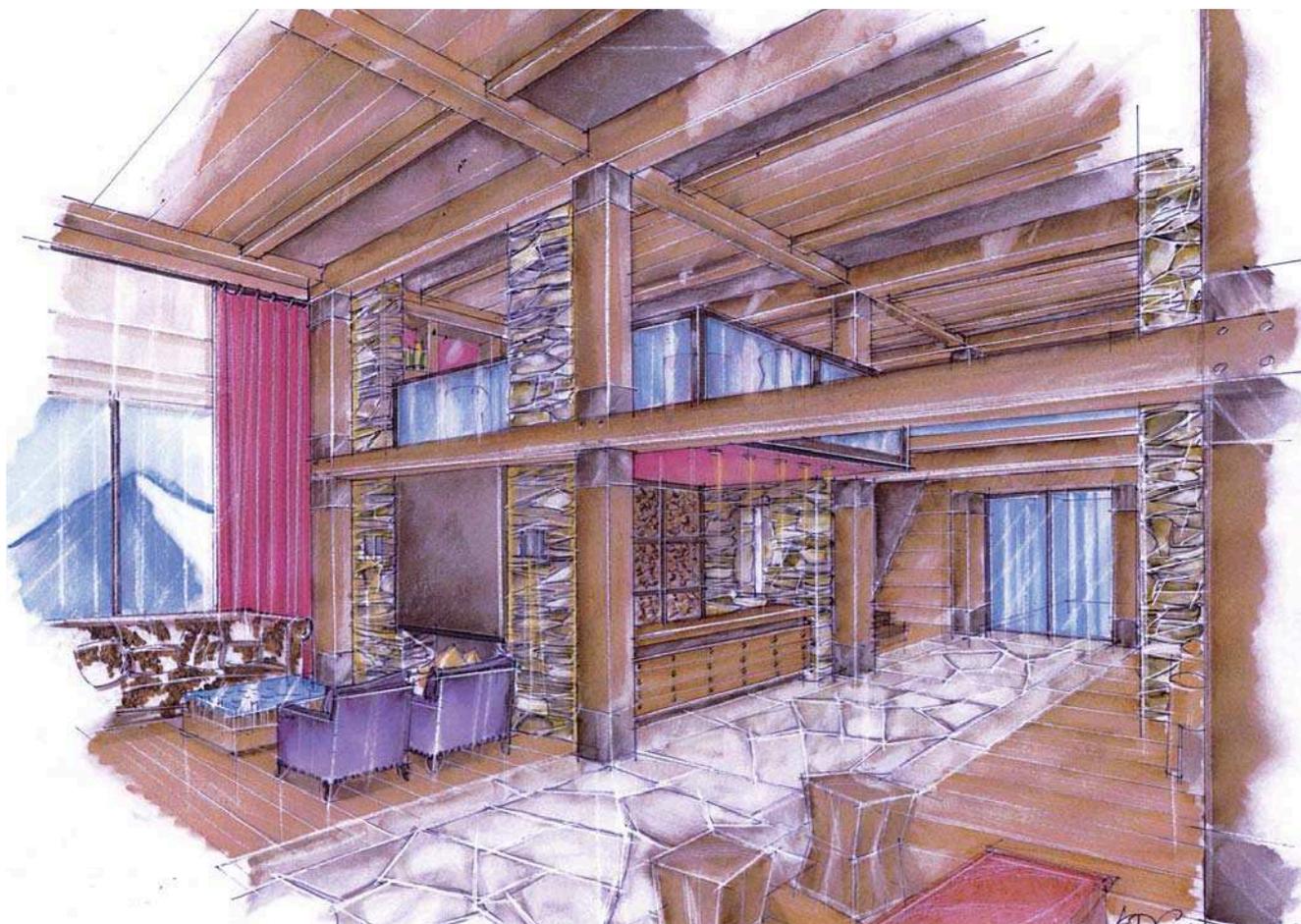


Résidence LE ROC BELLE FACE





| Résidence LE ROC BELLE FACE





Exemple de résidences de la gamme prestige du Groupe Lagrange

LAGRANGE
Prestige

Le rôle du gestionnaire

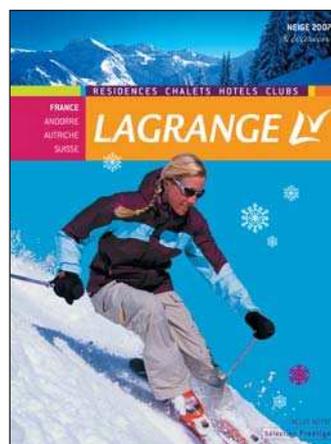
Celui-ci offre les appartements à la location, à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle exclusivement touristique.

- > Il verse aux propriétaires des appartements, un loyer garanti et indexé, dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- > Il entretient le patrimoine du propriétaire et supporte outre ses charges d'exploitation, les consommations locatives (eau et électricité).
- > Il propose les prestations de service ci-après : commercialisation à l'étranger, messagerie, location de draps et linge de toilette, ménage à la carte, accueil, assistance durant le séjour.

Présentation de la société

Le preneur de bail de la résidence «Le Roc Belle Face» est la Société Soderev (sous la marque Lagrange Prestige), Groupe LAGRANGE. La Société LAGRANGE existe depuis 1876 et est opérationnel dans le tourisme depuis plus de 35 ans. LAGRANGE est aujourd'hui le leader européen de la location meublée à la semaine. LAGRANGE, c'est :

- > 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart,
- > la confiance de plus de 8 000 agences de voyages,
- > plus de 3 millions de brochures éditées chaque année,
- > 160 résidences totalisant 48 000 lits.





LAGRANGE
Prestige

Un savoir-faire «sur mesure» dans le haut de gamme

Constitué d'une équipe d'experts dans l'exploitation de résidences touristiques haut de gamme, Soderev, sous la marque Lagrange Prestige, est un gestionnaire qui met son expérience à la disposition des opérateurs, qu'ils soient particuliers ou collectivités, pour gérer leur patrimoine.

Les domaines d'activités

Études de faisabilité

- > Analyse du site et de son potentiel
- > Étude de marché
- > Validations et préconisations
- > Business plan

Assistance au développement d'une opération

- > Élaboration des montages juridiques et financiers
- > Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet
- > Définition du produit et des équipements
- > Suivi de la qualité des prestations
- > Réception et mise en exploitation

Commercialisation et exploitation de résidences

- > Commercialisation : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés touristiques français, européens et longs courriers.
- > Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement et restauration) et l'optimisation des résultats
- > Élaboration des budgets d'exploitation et d'investissement et reporting
- > Gestion administrative et comptable
- > Gestion et formation du personnel

Les références

À la montagne

Résidences de Tourisme 3 et 4 * : Les Menuires, Belle Plagne, Plagne Village, Argentière, Valloire, Saint-Gervais, Les Saisies, Plan Peisey, Samoëns, les Coches, Les Arcs...

À la mer

Résidences de Tourisme 3 et 4 * : Sainte-Maxime, Théoule, Torrelles, Morgat...

À la campagne

Résidences de Tourisme 4 * : Ammerschwih...



LAGRANGE
Prestige

Soderev - LAGRANGE MODE D'EMPLOI

Vous avez confié, ou allez le faire prochainement, votre bien ou celui de vos clients à la société Soderev, sous la marque Lagrange Prestige, gestionnaire de la résidence LE ROC BELLE FACE aux Arcs 1600 (Savoie).

Pour répondre à vos interrogations éventuelles et vous aider dans vos différentes démarches administratives, Soderev met à votre disposition ce petit mémento pratique. Ce guide vous sera utile au cours de votre partenariat avec la société Soderev. L'ensemble de l'équipe de Soderev reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.

Géraud Cornillon, LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL

La signature du bail commercial

Elle se fera en même temps que votre réservation ou au plus tard concomitamment à la réitération de l'acte authentique. Ce bail sera conclu entre le propriétaire et la société Soderev dont le siège est 62/64, bd Pereire – 75017 PARIS, représentée par son PDG Vittorio LECCI.

A l'occasion de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sur place sera effectué en présence du propriétaire et d'un représentant de la société Soderev.

Le cas échéant, un inventaire détaillé sera également établi.

Ces documents sont établis en deux exemplaires et signés par les deux parties, l'un sera remis au propriétaire et l'autre sera conservé par Soderev.

Réception des parties et équipements communs

Elle s'effectue entre le Maître de l'Ouvrage et le Syndic provisoire.

Remise des clés

Le Maître de l'Ouvrage fournit en général un jeu de trois clés qui sont obligatoirement remises au Preneur du bail qui a la responsabilité juridique de l'appartement durant toute la durée du bail.

Le suivi des appartements

Pour garantir et valoriser le patrimoine des propriétaires, il a été mis en place une organisation opérationnelle Soderev qui s'articule autour d'une Direction Centrale de l'Exploitation, d'une Direction Régionale, et d'un Responsable de Résidence assisté de personnels d'accueil, de services et techniques. Le Responsable de Résidence et ou le Directeur Régional sont joignables par téléphone ou par mail. Le numéro de téléphone et/ou adresse mail vous seront communiqués par le service Propriétaires.

Les missions confiées au Responsable de Résidence sont l'accueil, la mise à disposition d'un appartement parfaitement entretenu et prêt à vivre, la fourniture des services et prestations inclus dans les prix ou vendus à la carte, l'assistance aux propriétaires et clients pendant leurs séjours, l'établissement d'un état des lieux de l'appartement à la fin du séjour, l'organisation administrative et technique et le suivi de l'exécution des travaux d'entretien dans les appartements et dans les parties et équipements communs.

Ces services et prestation sont des fondamentaux dans l'organisation Soderev. Ils visent à satisfaire les vacanciers et propriétaires et à valoriser le patrimoine des propriétaires investisseurs.



LAGRANGE
Prestige

Le règlement des loyers

Ils sont assurés par Soderev, automatiquement, aux échéances fixées dans le bail. Ils sont effectués par lettre-chèque et adressés au titulaire du bail.

Toute modification dans l'adresse, la situation personnelle du titulaire du bail, doit être mentionnée par courrier à Soderev dans les plus brefs délais.

Les occupations propriétaires

Selon le type d'investissement et modèle de bail, sauf stipulation contraire, le propriétaire dispose de semaines d'occupation pour son usage personnel.

Il recevra deux fois par an, un formulaire de demande d'occupation vers le 15 juin de chaque année pour l'hiver et le 15 novembre de chaque année pour l'été.

À réception, il disposera d'un délai de deux mois pour communiquer ses dates d'occupation.

Ainsi, pour l'hiver soit de novembre à avril inclus, il devra transmettre ses souhaits avant le 15 août de chaque année et pour l'été soit de mai à octobre inclus le 15 janvier de chaque année au plus tard.

Lorsque les occupations sont conformes aux conditions du bail, le propriétaire recevra en retour un exemplaire du formulaire comportant la mention « ENREGISTRÉ ».

Il sera alors attendu à la résidence pour disposer de son appartement aux dates convenues sans autres formalités. Son appartement lui sera fourni propre, sanitaires désinfectés, il devra le rendre dans le même état. S'il ne souhaite pas effectuer lui-même le nettoyage complet, Soderev s'en chargera à sa place. Une participation de 20 à 50 € lui sera alors retenue et déduite directement de son loyer.

À son arrivée, le propriétaire peut bénéficier du service VIP Soderev sur place moyennant une participation de 39 €. Il trouvera alors dans son appartement les draps et le linge de maison, les lits faits à l'arrivée et un cadeau de bienvenue.

Si le propriétaire change d'avis

Tout changement est possible à n'importe quel moment dès l'instant où cela ne perturbe pas les plannings. Le propriétaire devra se mettre en rapport avec le planning central qui étudiera sa demande et fera tout son possible pour le satisfaire.

Les services « plus » Lagrange

> L'accueil personnalisé des propriétaires.

> L'accès à de nombreux services gratuits.

> La bourse d'échange.

> Carte de France avec stations.

Lorsque le propriétaire sait d'avance qu'il ne souhaite pas séjourner dans son appartement, il lui suffit de cocher dans le formulaire d'occupation la case bourse d'échange et de donner une indication sur la région qui l'intéresse. Un délai de huit semaines à réception de sa demande sera nécessaire à son traitement.

La compensation des semaines se fait en fonction du découpage de la saison, haute, moyenne et basse saisons. Ce découpage est bien sûr différent en fonction de la situation de la résidence mer ou montagne.

Ainsi une semaine du mois de février sur "LES ARCS" correspondra à une semaine du mois d'août sur "SAINTE-MAXIME". Signer un bail avec Soderev, société du Groupe Lagrange, 1er distributeur européen, ouvre des horizons nouveaux aux propriétaires : la France entière, mais aussi l'Espagne, le Portugal, l'Italie, la Suisse et l'Autriche s'offrent à eux à des conditions plus que préférentielles.

Par le jeu de la compensation avec le loyer, ils peuvent également bénéficier du financement gratuit de leurs vacances. Celles-ci peuvent être déduites directement de leur loyer, ils n'ont donc pas à avancer l'argent, ni à se soucier des règlements (acomptes, soldes, etc...).

**LAGRANGE**
Prestige

Les engagements du GROUPE LAGRANGE

1. Le droit de changer d'avis

Vous avez opté pour un contrat avec occupations personnelles ou au contraire vous ne pensiez pas venir dans votre appartement au moment de votre achat. Il vous sera possible, après accord du service propriétaires, de transformer votre contrat initial à l'issue des trois premières années et de changer de pack.

2. Le droit de restituer les semaines d'occupation non utilisées

Vous avez opté pour un pack loisirs et vous ne pouvez « consommer » vos semaines. Vous avez la possibilité de les remettre à la disposition du gestionnaire qui vous reversera 50% du tarif public pour les semaines effectivement louées.

3. Le droit à un accueil personnalisé

Pour rendre vos séjours personnels encore plus agréables, LAGRANGE en fait plus pour vous : la location du linge de maison vous est offert et pour les résidences où ce service existe déjà, vous avez droit à 2 séances de sauna ou hammam gratuites au cours de votre séjour.

4. Le droit de partir souvent à des conditions avantageuses

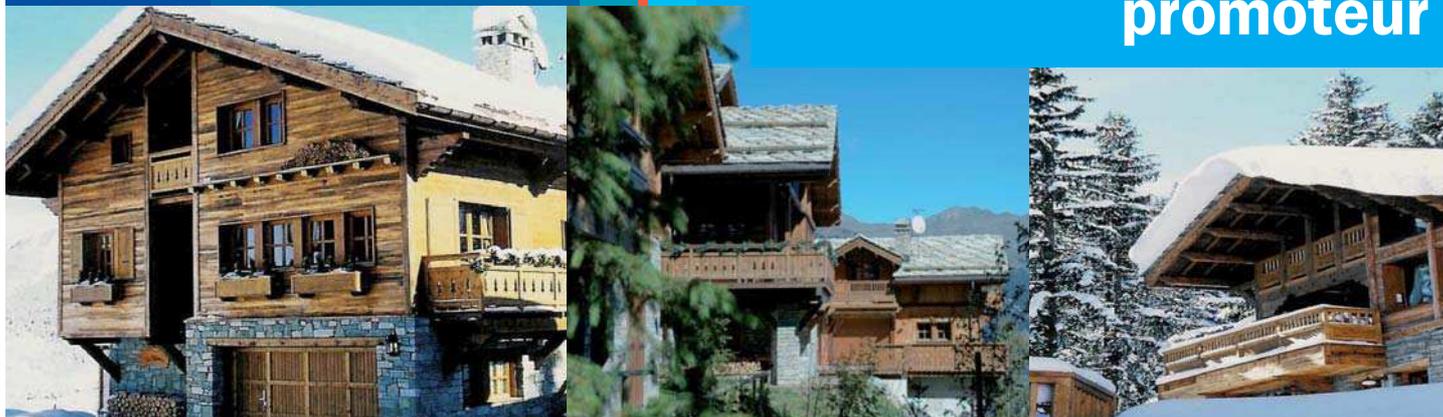
Besoin de changer d'air ? Avec LAGRANGE c'est possible !

Sur les gammes Lagrange Prestige, Lagrange Family et Lagrange Classic exclusivement.

Profitez des forfaits week-ends en dernière minute (vendredi, samedi/dimanche ou samedi/dimanche/lundi). Pour 40 €, vous pouvez partir où bon vous semble, en fonction des disponibilités et en réservant le jeudi au plus tard. LAGRANGE aura le plaisir de vous fournir gratuitement le linge de toilette.

5. Le droit à la liberté

Avec une bourse d'échange valable sur plus de 160 résidences en France, vos horizons s'élargissent moyennant une petite participation de 59€ par séjour.



Le Hameau des Brigues - Courchevel 1550 - 12 chalets 2003

| DPMG

La société DPMG (700 logements dans les programmes en cours et 42 000 m² de surface en construction) assure la promotion immobilière du programme.

DPMG, c'est l'assurance du savoir-faire de spécialistes de l'immobilier haut de gamme en montagne (La Plagne, les Arcs, Courchevel...)

S'entourant d'un réseau d'entreprises locales, habilités à la construction en montagne, DPMG a confié la mission de maîtrise d'œuvre à la société Art Conseils; l'ensemble immobilier étant dessiné par l'Atelier Cos.

dipmg
immobilier





Pourquoi investir dans une résidence de tourisme ?

Définition

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement constitué d'appartements entièrement meublés, profitant d'équipements et de services communs.

Elle peut faire l'objet d'un classement par le Préfet, après avis de la commission Départementale d'action Touristique.

Elle est exploitée de manière permanente ou saisonnière par un gestionnaire unique.

Préambule

Le constat du marché et de la conjoncture

- > La France, 1^{ère} destination touristique mondiale : 8 millions de visiteurs par an.
- > Une population consommatrice de loisirs et vacances en « période creuse », en constante progression avec les Seniors !
- > Politique de développement des vacances familiales (chèques Vacances, RTT, congés parentaux, etc.).
- > Morcellement des vacances de plus en plus pratiqué et développement de longs week-ends.

Le marché des hébergements de vacances

Sur les cinq types d'hébergements principaux de vacances (famille/amis, camping, hôtels, locations individuelles, résidences de tourisme) ; les résidences de loisirs représentent 25% du parc touristique marchand.

1 séjour sur 2 est effectué à la montagne.

Demande de location supérieure à la capacité d'hébergement malgré une augmentation de la capacité des résidences de loisirs de 74% en 10 ans.

Les séjours à la montagne représentent 1/3 des nuitées de vacances des français. La destination montagne est toujours en tête de choix.

Comment créer un produit immobilier de défiscalisation qui réponde aux besoins et critères exprimés ?

- > Un site touristique de 1^{er} ordre.
- > Un emplacement de qualité.
- > Des baux fermes et renouvelables avec un minimum de 9 ans.
- > Un gestionnaire avec une signature majeure.
- > Une rentabilité élevée.

La réponse sur le marché

- > Des résidences de qualité.
- > Un bail unique : 9 ans ferme et renouvelable.
- > Une rentabilité garantie.
- > Une large occupation possible.
- > Une indexation des loyers sur l'indice INSEE du coût de la construction.
- > Un gestionnaire de renom : Soderev, Groupe LAGRANGE.



| Une fiscalité attrayante

Pour l'achat d'un appartement en pleine propriété dans un site touristique et par un bail commercial conférant à une société spécialisée l'exploitation du bien en tant que résidence de tourisme.

La récupération de TVA

Le montant de la TVA liée à l'acquisition de l'appartement est remboursée au propriétaire par l'administration fiscale. Il est à noter que cette TVA n'est réellement acquise qu'au bout de 20 ans, en effet, si la revente intervient avant cette date, le reliquat est remboursé en fonction des années restant à courir.

| Loueur en meublé non professionnel

Aspects juridiques et fiscaux

La location en meublé est une activité commerciale au plan fiscal qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non de celle des revenus fonciers. Si le propriétaire est une société passible de l'impôt sur les sociétés, c'est cet impôt qui est applicable.

La location en nom propre ou au travers d'une EURL ou d'une SARL de famille permet une imposition des résultats BIC à l'IR (Impôt sur le Revenu).

Conséquences comptables

- > Déductibilité des intérêts d'emprunts.
- > Déductibilité, sous certaines conditions, des frais divers (taxes foncières, frais de comptabilité, ...).
- > Déductibilité des amortissements soit environ 4% par an pour l'immobilier et de 10 à 20% par an pour le mobilier.

Conséquences fiscales

Les déficits constatés sont reportables pendant cinq ans sur les revenus de même nature.



| Loueur en meublé professionnel

Le cadre Juridique et Fiscal

Le Loi autorise le statut de Loueur en meublé Professionnel (LMP) aux personnes qui louent de manière habituelle des locaux d'habitation meublés.

Le loueur doit obligatoirement s'inscrire au registre du commerce et des sociétés en tant que tel.

Certains acquéreurs exerçant une activité principale soumise à un code déontologique ne peuvent pas opter pour une activité commerciale supplémentaire. Il leur faudra donc exercer cette activité de LMP au travers d'une société de type SARL ou EURL dont la gérance sera confiée à un proche.

Fiscalité

Le loueur en meublé professionnel est autorisé à imputer son déficit sur son revenu global (article 156-I 4e du CGI). Il est exonéré d'impôt sur les plus-values s'il exerce son activité depuis au moins cinq ans et si ses recettes annuelles n'excèdent pas 152 000 euro TTC (article 151 septies du CGI).

Les droits de mutation à titre gratuit sont allégés. En revanche, la plupart des loueurs en meublé professionnels sont désormais imposables sur l'ISF.

Obligations

L'activité de location meublée professionnelle doit obligatoirement rapporter au loueur plus de 23 000 euro de recettes annuelles ou représenter plus de 50% de ses revenus.

Les recettes doivent s'entendre du total des loyers acquis au cours de l'année civile toutes taxes comprises.

| Les avantages

Les avantages énumérés ci-dessous sont cumulables

- > Imputation du déficit fiscal sur le revenu global (salaires, bénéfice professionnel ...).

Afin d'optimiser au maximum cet avantage, il sera opportun de souscrire un crédit pour l'achat des locaux et des meubles, de sorte que le montant des intérêts d'emprunt augmenté des autres charges déductibles crée un déficit fiscal. Déductibilité des amortissements relatifs à l'immeuble et aux meubles. Toutefois, ceux-ci seront éventuellement différés car ils ne peuvent contribuer à générer un déficit fiscal. Ils seront alors imputés sur les futurs résultats bénéficiaires.

- > Exonération d'impôts sur la plus value au-delà de la 5ème année.

À condition que les recettes tirées de la location ne dépassent pas un plafond fixé au double des limites du régime micro BIC soit 152 000 euro (TVA incluse).

- > Récupération de la TVA facturée.

Sous réserve que les biens soient loués par le bail commercial dans le cadre de structures para-hôtellerie, comme les résidences étudiants ou les résidences de tourisme.

- > Exonération possible de l'impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF).

Sous réserve que l'activité procure plus de 50% des revenus professionnels du foyer fiscal. L'actif est en toute hypothèse compensé à hauteur du capital restant du au titre de l'emprunt, ce qui milite en faveur d'un crédit « in fine ».