



LES VILLAS D'OLONNE
LES SABLES-D'OLONNE
2^E TRANCHE



AU COEUR DE L'ARC ATLANTIQUE



La Vendée
se place dans le

TOP 5

des départements
les plus touristiques.

2ème ville de Vendée

avec 45 573 habitants
(INSEE 2021)

Fort potentiel
touristique

Les atouts d'une
station balnéaire
conjugués à ceux
d'une **ville active**.

UNE VILLE D'ÉVÈNEMENTS AVEC UN TISSU ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

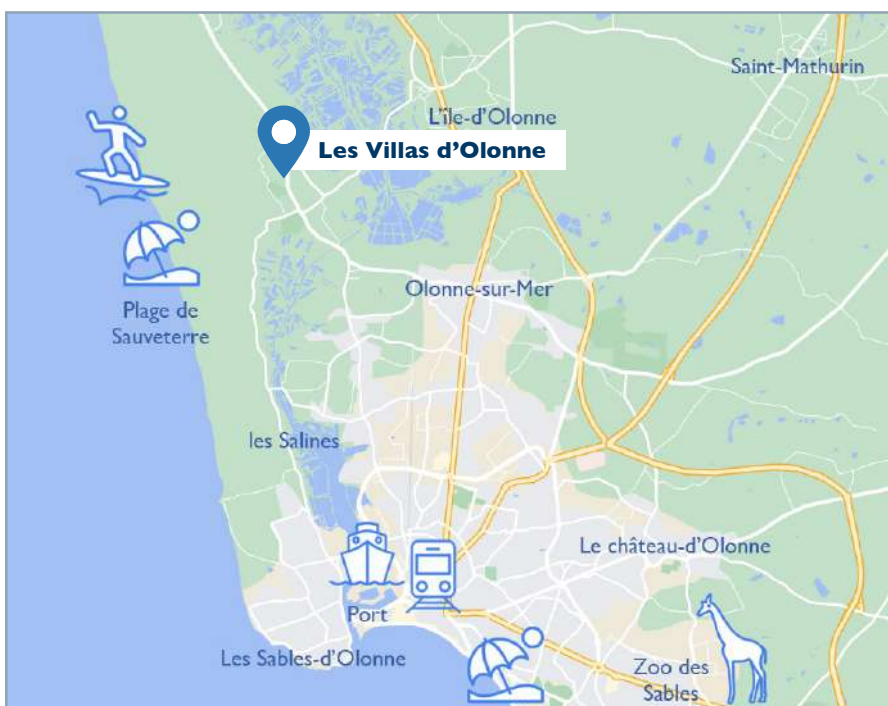
L'agglomération des Sables
est le

2ème pôle d'emplois

du département.



Ville depuis laquelle est donné le départ de la course mythique du **Vendée Globe**, elle apporte à ses visiteurs un environnement dynamique et paisible avec notamment sa fameuse grande **plage de Sauveterre** et sa dune de sable.



La résidence de tourisme 5* «Les Villas d'Olonne» se situe au 19 route des Amis de la Nature, 85340 Les Sables-d'Olonne. Conçue en harmonie avec la nature au coeur d'un domaine de 2,3 hectares, elle est à proximité immédiate de l'océan Atlantique et de la forêt domaniale d'Olonne. La plus grande plage de la station, la plage de Sauveterre, est accessible par un sentier et une piste cyclable.

LOCALISATION DU BIEN

PRÉSENTATION DU PROJET



La résidence «Les Villas d'Olonne» se compose de 54 villas neuves, de 3 et 4 chambres, entièrement meublées et équipées disposant de piscines chauffées et de jardins privatifs, d'un club house central avec terrasse panoramique, et jeux pour enfants ainsi que de nombreuses places de stationnement.



Des villas à l'architecture vendéenne, aux prestations de qualité, et meublées (cuisine entièrement équipée, salle à manger et salon complets, décorations diverses, lave-linge, sommiers, matelas, commodes, barbecue électrique, salon de jardin...).



OFFRES EN NUE-PROPRIÉTÉ

TYPOLOGIE	NOMBRE DE VILLAS	PRIX MOYEN TTC*	PRIX MOYEN HT*
MAISON T4	Tranche 1 : 23 Tranche 2 : 25	266 000 €	221 666 €
MAISON T5	Tranche 1 : 5 Tranche 2 : 1	328 000 €	273 333 €

* Mobilier et équipements inclus d'une valeur moyenne de 20 000€ HT par villa

CALENDRIER PREVISIONNEL

DÉBUT DE L'USUFRUIT	1 ^{er} NOVEMBRE 2021
DURÉE DE L'USUFRUIT	11 ANS
SIGNATURE NOTAIRE	IMMÉDIATE



+68,9 %*

Performance mécanique
(soit une capitalisation
nette de 6% par an)



INFORMATIONS

Type d'usufruit
locatif touristique

+98,8 %**

Performance cible globale
(soit une capitalisation
nette de 7,9% par an)

9 ans

Durée d'usufruit
résiduelle

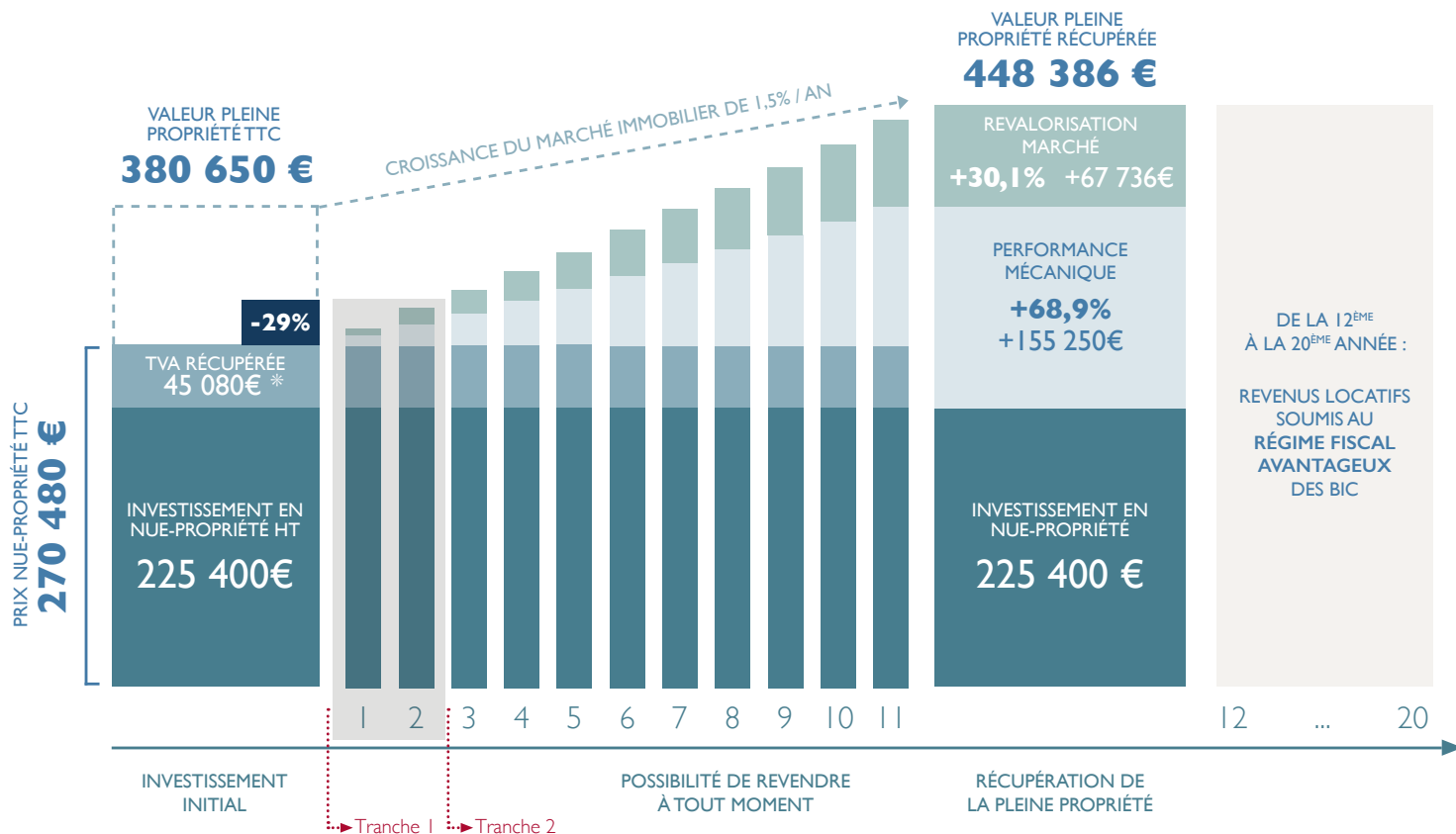
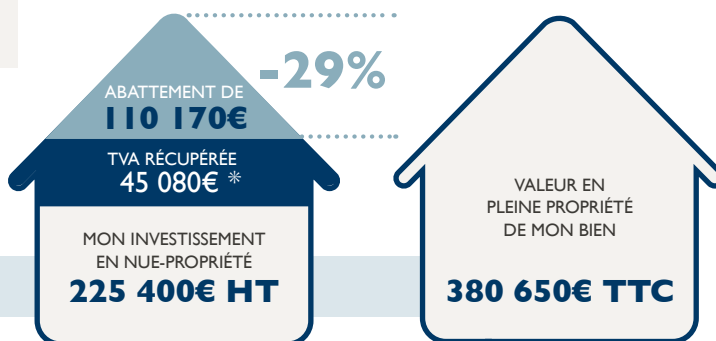
- 40,8 %

Abattement
(avantage TVA inclus)

* à marché immobilier constant

** dans l'hypothèse d'une évolution du marché immobilier de 1.5% / an

EXEMPLE POUR UNE MAISON 4 PIÈCES



PERFORMANCE DE L'INVESTISSEMENT

* Avantage TVA totalement acquis à la 20ème année d'exploitation en service para-hôtelier

UNE NUE-PROPRIÉTÉ MEUBLÉE DE 11 ANS AUX AVANTAGES FISCAUX INÉDITS

ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE PAR

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

SÉCURITÉ DE L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ :

UNE EXPLOITATION TOURISTIQUE SANS ALEAS

L'usufruitier assume tous les risques locatifs de l'exploitant.

AUCUNE CHARGE NI TAXE PENDANT 11 ANS

Les charges, l'entretien, les travaux et les taxes sont assumés par l'usufruitier et par l'exploitant.

REMISE EN ÉTAT EN FIN D'USUFRUIT

L'usufruitier assume la remise en bon état des villas en fin d'usufruit conformément à la convention de démembrement.



FISCAL

POSSIBILITÉ D'INSCRIRE LA NUE-PROPRIÉTÉ À L'ACTIF D'UNE EXPLOITATION BIC (amortissement, intérêts d'emprunts,...)**

EXONÉRATION DE LA TVA*

Le droit à déduction est transféré à l'usufruitier.

FRAIS DE NOTAIRE RÉDUITS

EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE PENDANT LA DURÉE DU DÉMEMBREMENT

* Le bénéfice de l'exonération de TVA est totalement acquis au bout de 20 ans de gestion locative para-hôtelière.

** ces avantages fiscaux dépendent de la situation individuelle de chaque investisseur. Chaque investisseur devra se faire accompagner selon ses besoins par ses propres conseils sous sa propre responsabilité. Les groupes CATELLA et REALITES n'apportant aucune garantie à ce titre.

ACTEURS

PROMOTEUR
USUFRUITIER



Le GROUPE REALITES est un opérateur immobilier d'envergure, pionnier dans la maîtrise d'ouvrage associée à la maîtrise des usages.

Résolument tourné vers le développement des territoires, le GROUPE REALITES met à disposition des décideurs publics et privés son ingénierie technique, financière, juridique et marketing pour des solutions immobilières et des équipements adaptés.

REALITES est présent dans les secteurs de l'habitation, les résidences gérées, les bureaux, les commerces, les équipements sportifs, la santé et les loisirs.

REALITES est une société cotée au marché Euronext Growth depuis 2014 majoritairement détenue par son management.

Le GROUPE REALITES a confié la gestion de cette résidence de tourisme au groupe Pierre & Vacances pendant toute la durée de l'usufruit dans le cadre d'un bail commercial. Avec 282 sites et 45 801 logements exploités, le groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur le marché des résidences de tourisme.

CONCEPTION, MONTAGE,
COMMERCIALISATION



CATELLA Patrimoine, service de CATELLA Residential, conçoit, développe et commercialise des opérations immobilières reposant sur des schémas innovants tels que le démembrement de propriété.

CONSEIL JURIDIQUE
ET FISCAL

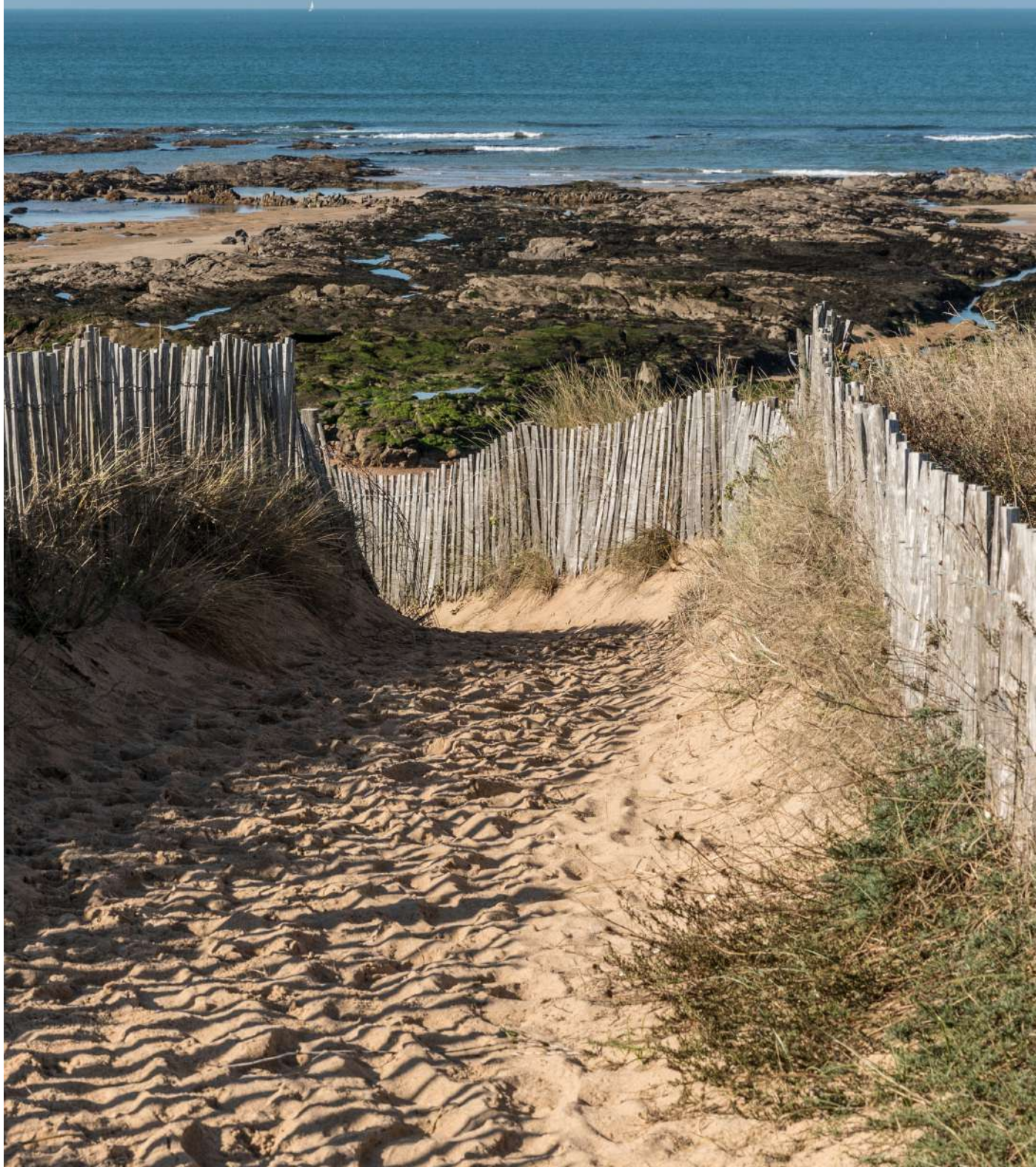
C'M'S/ Francis Lefebvre
Avocats

CMS Francis Lefebvre est l'un des principaux cabinets d'avocats d'affaires internationaux. Le cabinet pluridisciplinaire est un acteur de référence en droit français et international et notamment en fiscalité.

Il est membre du réseau international CMS, implanté dans 73 bureaux répartis dans 41 pays. CMS compte en 2018 plus de 4 500 avocats dont plus de 1 000 associés.



*Au coeur de la côte de Lumière,
la ville des Sables-d'Olonne
se dévoile comme l'une des
plus belles stations vendéennes.*





PATRIMOINE

4 rue de Lasteyrie
75116 Paris
+33 (0)1 56 79 79 79

www.catellapatrimoine.fr



Baptiste AURINE

**DIRECTEUR COMMERCIAL
CATELLA PATRIMOINE**

baptiste.aurine@catella.fr
07 69 40 02 27



Camille AURIAC

**RESPONSABLE DES
PARTENARIATS BANCAIRES**

camille.auriac@catella.fr
06 43 38 59 49



Christopher HONORE

**RESPONSABLE
COMMERCIAL**

christopher.honore@catella.fr
07 87 38 29 11