



INVESTIR À BORDEAUX

APARTHOTEL ADAGIO ACCESS

Quartier des Bassins à flots

PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER

Juillet 2020

SOMMAIRE

1. Un nouvel aparthotel Adagio access à Bordeaux

- La région Nouvelle-Aquitaine
- Bordeaux, un cadre unique
- Le rayonnement de Bordeaux Métropole
- Accessibilité
- La situation de l'aparthotel
- La résidence
- Les studios

2. Les modalités d'investissement

- Prix et typologies
- Services et équipements
- Avantages de l'investissement
- Rentabilité et fiscalité
- Calendrier prévisionnel
- Fiche administrative

3. Les acteurs du programme

- Le concept Adagio
- Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs
- Groupe AccorHotels
- Altarea Cogedim

UN NOUVEL
APARTHOTEL ADAGIO
À BORDEAUX

01.



LA REGION NOUVELLE - AQUITAINE

A
T
O
U
T
S

- 720 km* de côtes
- 5e région française* pour l'accueil des investissements étrangers
- **Nombreux sites touristiques:** Futuroscope, Aquarium de la Rochelle, Zoo de la Palmyre, Dune du Pilat etc.

A
T
T
R
A
C
T
I
V
I
T
E

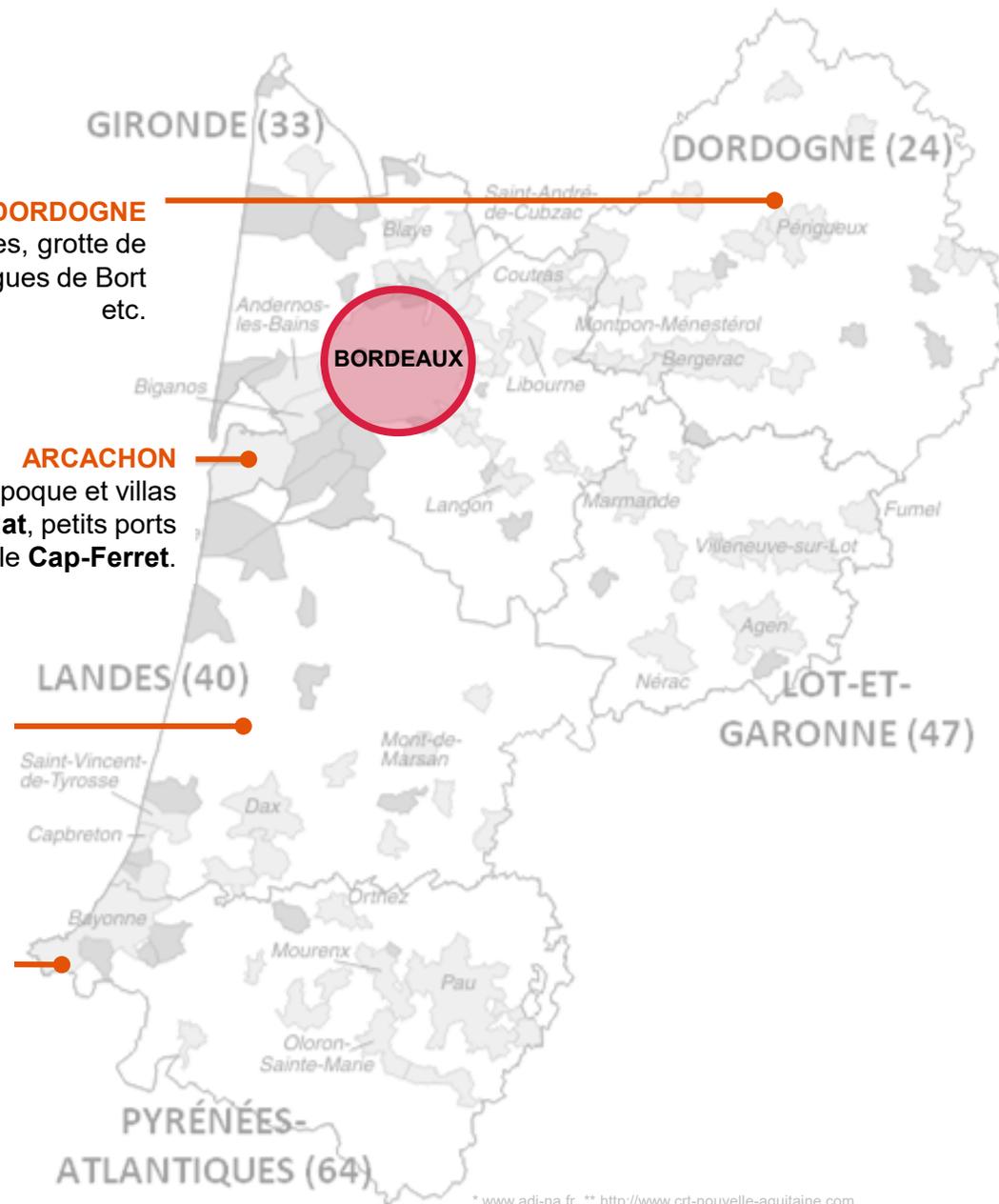
- 5e destinations des touristes étrangers
- 9 % de la consommation touristique intérieure française
- 28,1 millions de touristes ** et 175 millions de nuitées dans la région

VALLEE DE LA DORDOGNE
Plateau de Millevaches, grotte de Lascaux, Sarlat, les Orgues de Bort etc.

ARCACHON
Station Belle Epoque et villas classées, **Dune du Pilat**, petits ports ostréicoles et le **Cap-Ferret**.

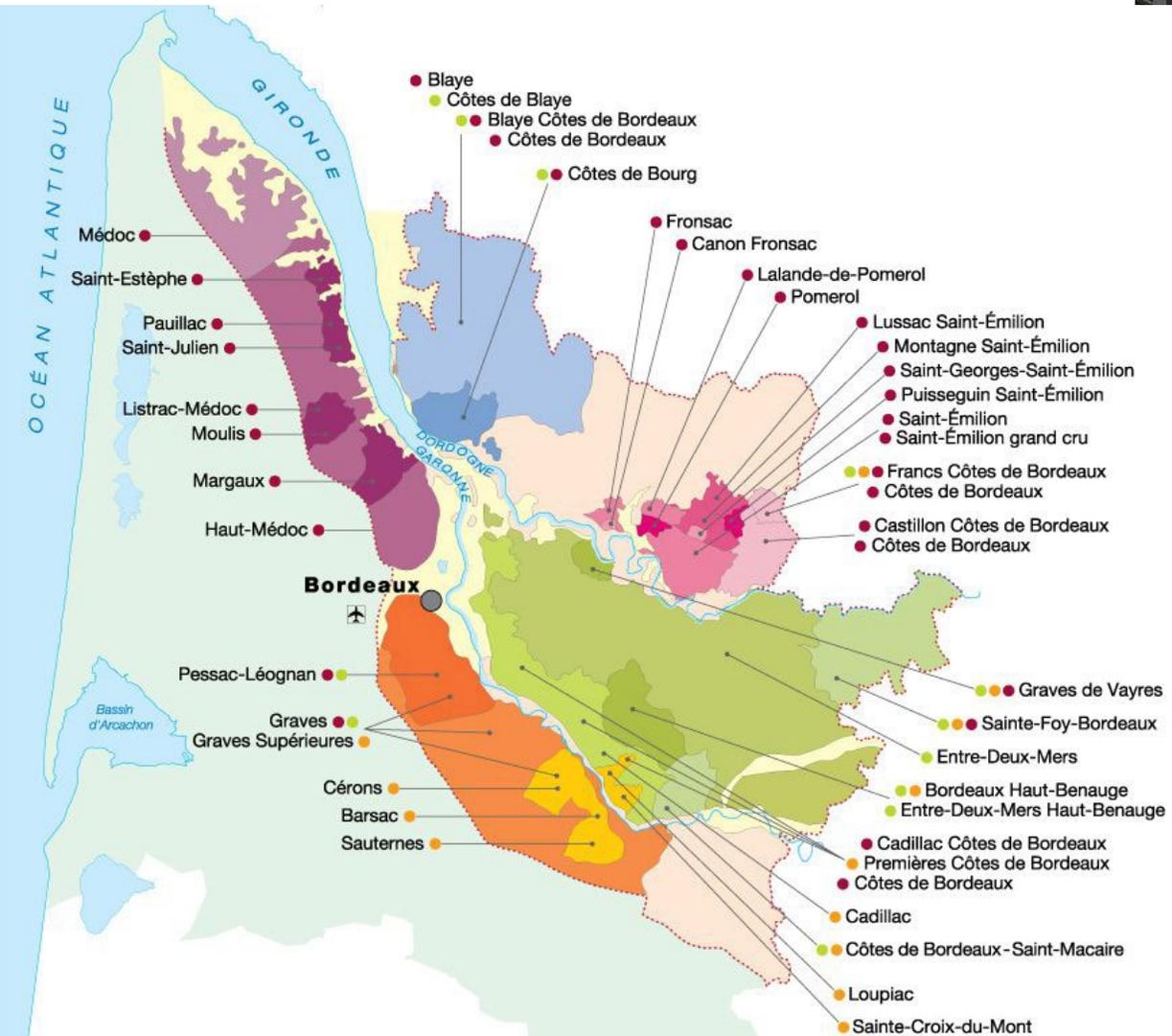
FORÊT DES LANDES
La plus vaste étendue de pins maritimes d'Europe. Bordée de magnifiques **plages** propices au **surf**. Véritable terre de gastronomie, de bien-vivre et de **férias**

PAYS BASQUE
avec ses villages, son sens de la fête, **Biarritz** et ses spots de surfs, **Saint-Jean-de-Luz** et son port.

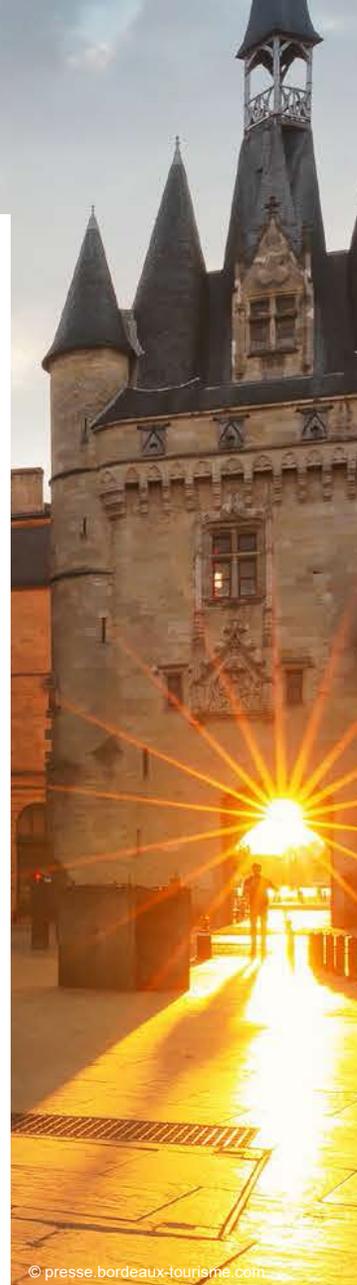


* www.adi-na.fr, ** http://www.crt-nouvelle-aquitaine.com

BORDEAUX, UN CADRE UNIQUE



- Ensemble architectural classé au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Grands projets de rénovations urbaines : quais réhabilités, pont levant Chaban-Delmas et équipements modernes comme la Cité du Vin.
- À 1h des plages et du bassin d'Arcachon, des prestigieux vignobles, châteaux, etc.



© presse.bordeaux-tourisme.com

LE RAYONNEMENT DE BORDEAUX-METROPOLE

7,7 M de passagers aériens
en 2019 (+13%)



1^e ville préférée des Français
pour un investissement immobilier locatif **

+ 70% de trafic**
de la LGV depuis 2017



1^e rang français*
pour la croissance du nombre d'entreprises

12^e ville la plus cyclable du monde (Bicycle Cities Index en 2019)



1^e ville française où il fait bon travailler (Great Place to Work: 2014 à 2019)

+ 13% d'habitants
d'ici 2030*



2^e destination incontournable du monde (New York Times 2016)

© presse.bordeaux-tourisme.com * www.bordeaux-metropole.fr, ** Agence Invest In Bordeaux

ACCESSIBILITE



© presse.bordeaux-tourisme.com

Aéroport Bordeaux - Mérignac

 Paris - Bordeaux		1h15
 Marseille - Bordeaux		1h15
 Lille - Bordeaux		1h30

Gare Bordeaux - Saint Jean

 Paris - Bordeaux		2h27
 Lille - Bordeaux		4h14
 Lyon - Bordeaux		4h27

En voiture

 Paris - Bordeaux		5h36*
 Marseille - Bordeaux		6h17*
 Lyon - Bordeaux		5h23*

*Temps indicatif ne tenant pas compte du trafic. Source: Google Maps

LA SITUATION DE L'APARTHOTEL

LE NOUVEAU QUARTIER DES BASSINS A FLOTS

Un quartier prometteur en développement dont la livraison est prévue pour 2025.
La résidence se trouve à seulement 3 km du centre ville de Bordeaux.



Cité du vin - 425 000 touristes/an

Pont Chaban-Delmas

« Bordeaux fête le fleuve »
+ 325 000 visiteurs sur 4 jours

LA RESIDENCE



LA RESIDENCE

118 lots répartis sur 5 niveaux

R+1 26 studios de 18 à 35 m²

R+2 27 studios de 18 à 35 m²

R+3 27 studios de 18 à 35 m²

R+4 27 studios de 18 à 35 m²

R+5 11 studios de 18 à 35 m²



R+5

R+4

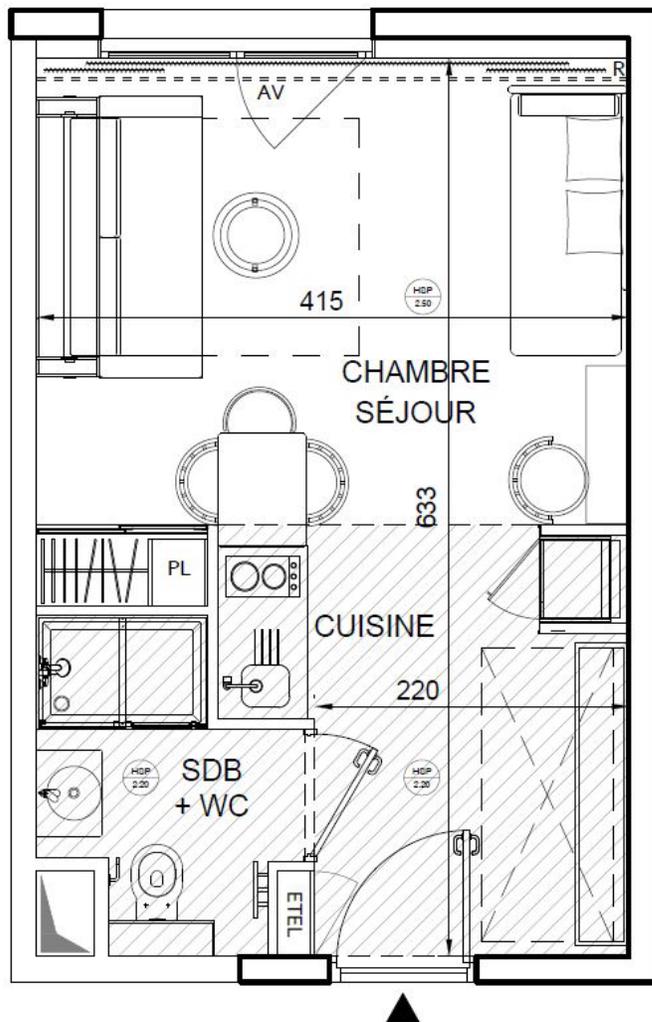
R+3

R+2

R+1

EN COURS DE FINALISATION

LES STUDIOS



Adagio access
Paris Reully

MODALITES
D'ACQUISITION

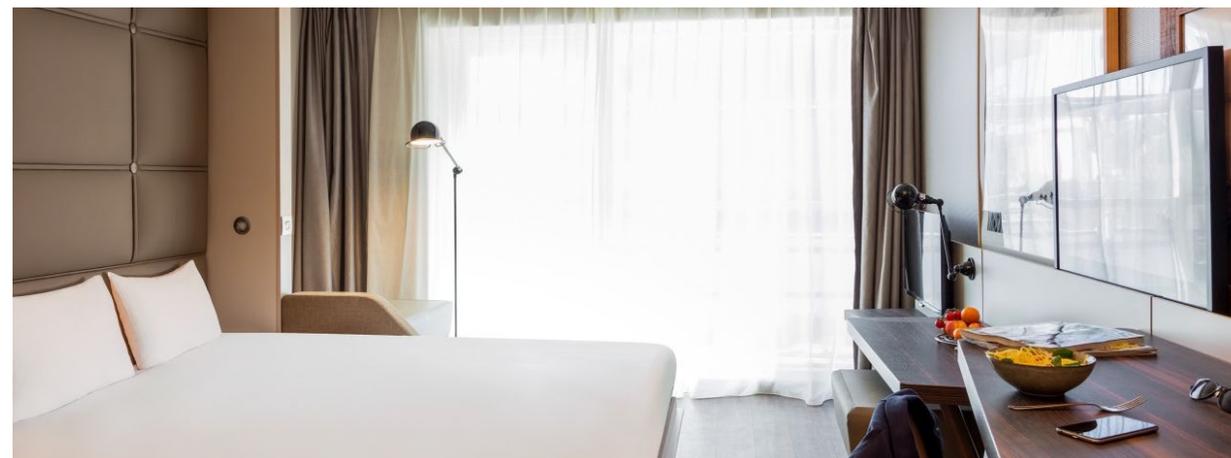
02.



PRIX ET TYPOLOGIES

118 lots répartis sur 5 niveaux et 20 places de stationnement

	CAPACITÉ	LOTS	SURFACE HABITABLE	PRIX IMMOBILIER HT ⁽¹⁾ (arrondi)	PRIX MOBILIER HT (arrondi)
Studios	2 personnes	83	18 à 26 m ²	118 000 à 184 000 €	12 000 €
	3 personnes	5	26 à 29 m ²	172 000 à 206 000 €	
	4 personnes	30	25 à 35 m ²	160 000 à 249 000 €	



(1) Le prix de vente de chaque appartement dépend de la typologie et de la situation dans la résidence. Prix hors frais d'acquisition n'incluant pas le mobilier ni le parking. Dans la limite des disponibilités.

SERVICES ET EQUIPEMENTS



Lobby 24h/24 et 7j/7



Espace petit-déjeuner



Bagagerie



WIFI gratuit



20 places de stationnement dont 1 PMR



Local à vélos



AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT

PATRIMOINE DE QUALITÉ	+ Acquisition en pleine propriété, avec bail commercial de 10 ans
GESTION DÉLÉGUÉE	+ Impôt foncier à la charge du propriétaire Bailleur. + Charges de copropriété et entretien à la charge du Preneur
AVANTAGES FISCAUX	+ Rentabilité jusqu'à 3,70% HT/HT⁽¹⁾ + Récupération de TVA ⁽²⁾ dans le cadre d'une acquisition avec bail commercial + Fiscalité allégée grâce à la location meublée : LMNP et LMP
PÉRENNITÉ DE VOTRE INVESTISSEMENT	+ Valorisation à long terme : au-delà de l'entretien courant, une rénovation sera prévue au renouvellement du bail. Les travaux à la charge du propriétaire sont plafonnés.
ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ	+ Un conseiller dédié au suivi de votre projet, de la réservation à la signature de l'acte notarié, jusqu'à la revente.

(1) Rentabilité nette de charges de copropriété courante et d'entretien calculée sur le prix HT du bien (meuble et parking compris) selon les modalités du bail et dans la limite de la durée de celui-ci. (2) En investissant dans une résidence de services pour personnes âgées ou handicapées ou une résidence pour étudiants et en confiant l'exploitation de votre bien par bail commercial, vous ne réglez lors de votre acquisition que le prix Hors Taxe du bien, et déléguez le vendeur dans la récupération de la TVA qui s'opère sur chaque appel de fonds effectué en TTC ; celle-ci n'étant définitivement acquise qu'en cas de conservation et location du bien pendant 20 ans.

CALENDRIER PREVISIONNEL

LANCEMENT COMMERCIAL		JUILLET 2020
SIGNATURE DES ACTES		T1 2021
LIVRAISON		T2 2023
CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES APPELS DE FONDS		
DÉPÔT DE GARANTIE	2 %	RESERVATION
DÉMARRAGE DES TRAVAUX	18 %	T4 2020
FIN DES FONDATIONS	30 %	T2 2021
MISE HORS D'EAU	17 %	T2 2022
ACHÈVEMENT DU CLOISONNEMENT	16,33 %	T1 2023

FICHE ADMINISTRATIVE

ADRESSE DU SITE	Cours du Raccordement, rue Lucien Faure, rue Boileau, rue Bourbon 33300 Bordeaux
MAITRISE D'OUVRAGE	SCCV ESCALE SUR JARDINS – BORDEAUX
NUMÉRO DE PERMIS DE CONSTRUIRE	PC 033 063 19 Z0280 obtenu le 24/12/2019
NOTAIRE ET DÉPÔT DE GARANTIE	SCP HAUSSMANN NOTAIRES 140, Boulevard Haussmann - 75008
CONTRAT	VEFA
FISCALITÉ	LMNP - LMP
CABINET FISCAL	MAGNIN-GECORS
FRAIS DE NOTAIRE	Neuf
INDEXATION	IRL plafonné à 2%

**LES ACTEURS
DU PROGRAMME**

03.



LE CONCEPT ADAGIO

LEADER EUROPÉEN DES RÉSIDENCES URBAINES

Seul(e), entre collègues ou en famille, les Aparthotels Adagio®, issus de la joint-venture entre **les groupes Accor et Pierre & Vacances-Center Parcs**, sont des lieux de vie où se mêlent convivialité, découverte et détente. Ils proposent aux voyageurs un pied-à-terre au cœur des villes avec des appartements prêt-à-vivre dotés d'une cuisine équipée et de services hôteliers pour des moyens et longs séjours avec des tarifs qui diminuent dès 4 nuits.

113

aparthotels
dans 13 pays

Et **220 aparthotels** d'ici
2023

5

nuits
en moyenne
pour un séjour

Mais **23%** des séjours sont
supérieurs à 28 nuits

60 %

de clientèle
d'affaires

Et 40% de clientèle
de loisirs

86,2%

de clients satisfaits
ou très satisfaits

85% seraient prêts à
recommander Adagio

- **La clientèle d'affaires** est composée d'expatriés, de salariés en déplacement pour des missions, des projets ou des formations, à la recherche de confort au cœur des villes. Les séjours vont de quelques nuits à plusieurs mois.
- **La clientèle de loisirs** est composée de particuliers à la recherche d'appartements modernes et fonctionnels pour des escapades urbaines dans les grandes villes d'Europe.

LE CONCEPT ADAGIO

UN RESEAU MONDIAL

3 GAMMES D'APARTHOTELS :



Adagio
L'aparthotel de référence



Adagio access
L'essentiel au meilleur prix



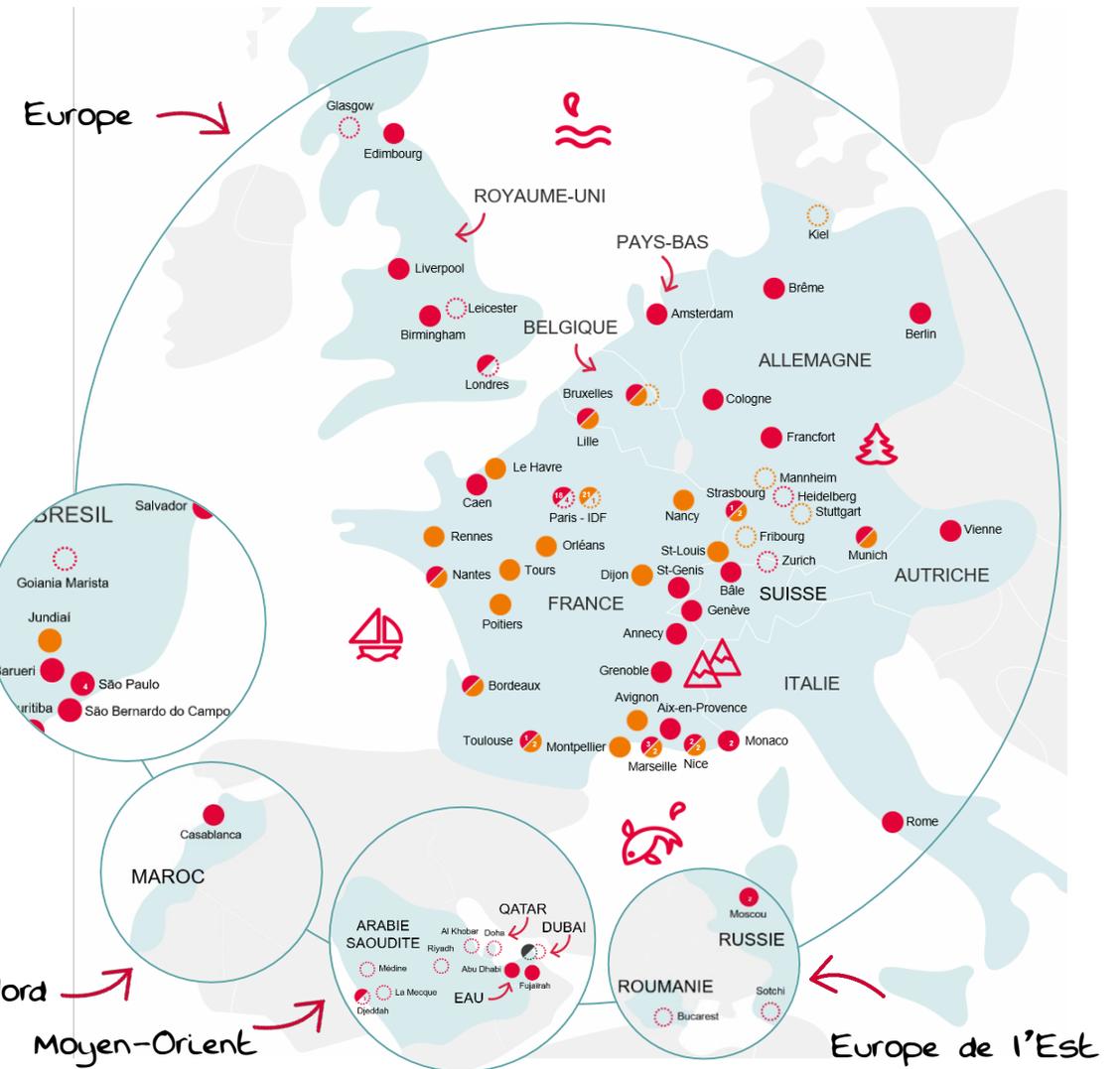
Adagio premium
L'aparthotel grand standing

3 ÉLÉMENTS CLÉS DE LOCALISATION :



En centre-ville
Une excellente accessibilité
A proximité de bassins d'entreprises

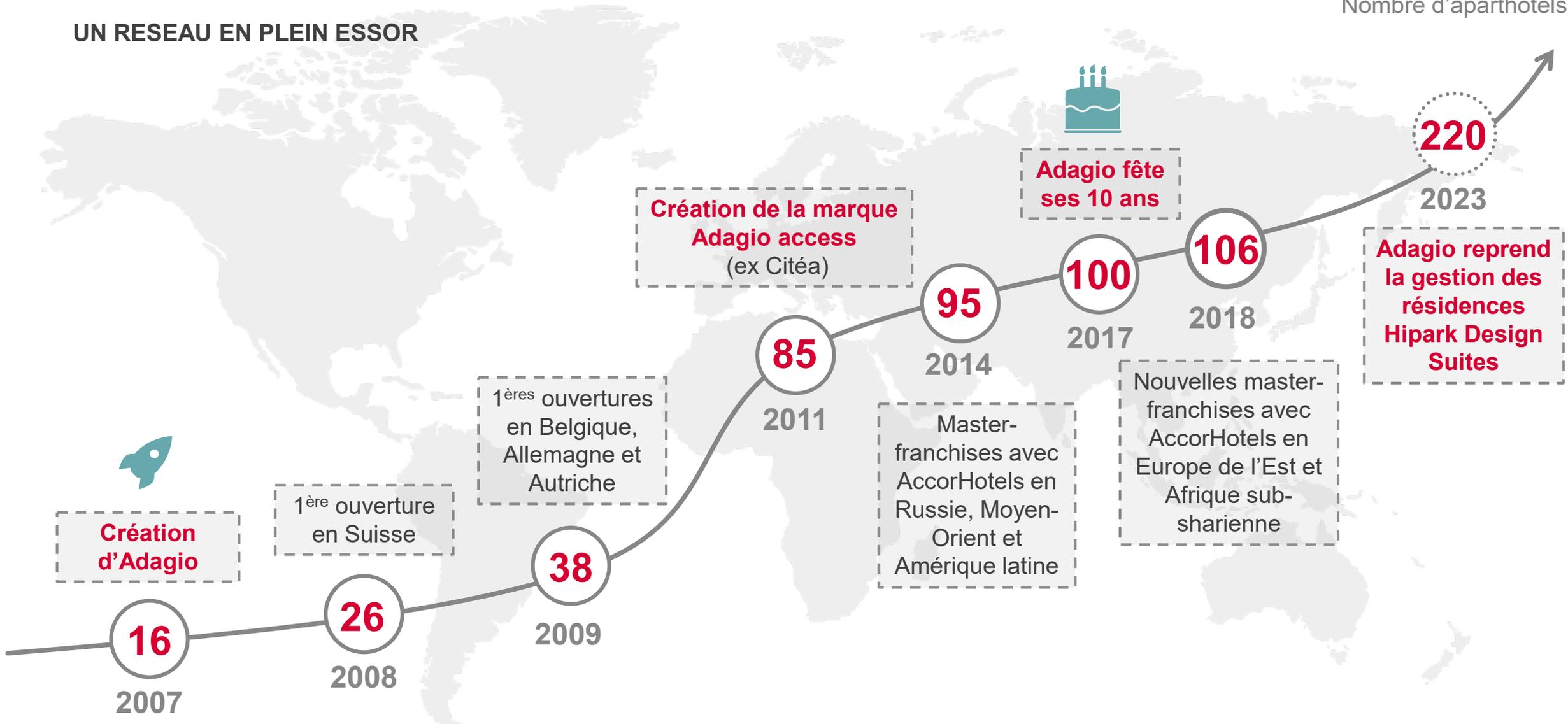
13 Pays
116 Aparthotels
13 000 Appartements



LE CONCEPT ADAGIO

UN RESEAU EN PLEIN ESSOR

Nombre d'aparthotels



LE CONCEPT ADAGIO

NOUVEAU CONCEPT ADAGIO ACCESS – LIVING HUB



LE CONCEPT ADAGIO

RENOVATIONS DU PARC IMMOBILIER EXISTANT



Adagio access
Porte de Charente

LE CONCEPT ADAGIO

LE CERCLE

De nouvelles fonctionnalités au sein des parties communes

- Lieu hybride
- Cuisine partagée
- Epicerie « Le Shop @ Adagio »
- Bibliothèque d'objets
- Animations & évènements
- Nouvelle posture d'accueil



Adagio access
Brussels Europe

LE GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS



← 50%



→ 50%



Leader européen du tourisme de proximité

Premier opérateur hôtelier en Europe et leader mondial du marché du tourisme

Reconnu comme le **leader européen de la réalisation et la gestion de résidences services** (tourisme, affaires, seniors), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs conçoit, construit et gère des appartements et des cottages pour le compte de ses propriétaires.

Son savoir-faire, sa constante recherche de qualité et son efficacité de gestionnaire vous permettent de devenir propriétaire en toute sécurité et dans les meilleures conditions.

Accor est un **leader mondial de l'hospitalité augmentée**, qui offre des expériences uniques et inégalées dans près de 5 000 hôtels, complexes hôteliers et résidences implantés dans 110 pays. Depuis plus de 50 ans, le Groupe propose tout son savoir-faire hôtelier à travers une collection de marques qui s'étend de l'enseigne de luxe à l'enseigne économique. Plus que des nuits d'hôtel, Accor propose à ses clients de nouvelles manières de vivre, de travailler et de se divertir, qui associent restauration, vie nocturne, bien-être et coworking.

LE GROUPE ALTAREA COGEDIM

Le Groupe s'est imposé comme **le leader des grands projets mixtes**, projets qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...). Les grands projets urbains connaissent un très fort dynamisme en lien avec la métropolisation des territoires.

En apportant des solutions urbaines à ces territoires en transformation, Altarea s'engage pour **un immobilier responsable et durable** en contribuant à retisser le lien urbain entre la périphérie et le cœur des métropoles avec **un impact positif** pour les territoires.

Il dispose de l'ensemble des savoir-faire pour **concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure**.



1^e

développeur de
grands projets mixtes
dans les métropoles

2^e

promoteur
résidentiel français

MENTIONS LEGALES

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Le bail liant le propriétaire et l'exploitant est un bail de nature commerciale soumis, à ce titre, aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce. Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de services. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du Code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé.

Projet en cours d'élaboration susceptible de modifications. Le projet définitif sera celui proposé dans le cadre de la signature de l'acte authentique de Vente en Etat Futur d'Achèvement.

PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER - L'Artois - Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19 - Société par Actions Simplifiée au capital de 652 245 € - 380 204 933 RCS Paris - Siret 380 204 933 00119 - APE 6831 Z - N° Identification intracommunautaire FR 56 380 204 933 - Carte professionnelle N° CPI 7501 2016 000 013 899 délivrée par le CCI de Paris Île-de-France - Garantie Financière Banque Espirito Santo et de la Vénétie, 45 avenue Georges Mandel 75116 PARIS.

Crédits photos © Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs.

Juillet 2020.