

SCELLIER BOUVARD

➔ **18 %** de réduction d'impôt *

➔ **19,6 %** récupération de la TVA

AVANTAGES CUMULABLES

* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 B0I 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.



LES PATIOS EUGÉNIE

CONFIEZ LA GESTION DE VOTRE APPARTEMENT AU GROUPE LAGRANGE ET BÉNÉFICIEZ

■ Du savoir-faire d'un grand groupe

- > 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart.
- > La confiance de plus de 8000 agences de voyage.
- > 3 millions de brochures éditées chaque année.
- > 176 résidences gérées.

■ De l'assurance d'un investissement réussi

- > Conjuguer un investissement locatif et une occupation personnelle pendant ses vacances.
- > Profiter de revenus garantis sans souci de gestion.
- > Bénéficier de la récupération de TVA (19.6%) et d'une réduction d'impôt*.

■ De la confiance d'un gestionnaire de renom qui

- > Verse des loyers aux propriétaires.
- > Entretien des lieux.
- > Propose des services tels que : location de draps et de linge, ménage, accueil...

www.lagrange-patrimoine.com

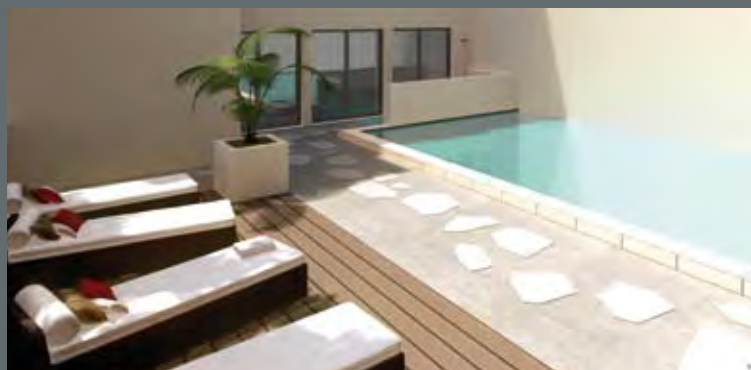
RÉSIDENCE DE TOURISME LAGRANGE PRESTIGE

Les Patios Eugénie

LAGRANGE
Prestige

ENTRE OCÉAN ET MONTAGNE, UNE RÉSIDENCE D'EXCEPTION

- Une situation idéale à 400 mètres des plages et proche de tous commerces.
- Architecture de caractère, **subtil alliage du contemporain et de l'ancien**.
- **62 appartements**, du studio au 4 pièces duplex cabine.
- Une résidence de standing : appartements de tout confort, à la décoration raffinée et des espaces de charme : patios et jardins intérieurs.
- Prestations de qualité : piscine extérieure chauffée, espace Spa & Bien-Être by Lagrange, avec sauna et bain à remous, hammam.



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com


LAGRANGE
Patrimoine


SACIF
IMMOBILIER



« J'ai pour moi les vents, les astres et la mer... »

Biarritz

l'élégance Océane

Un bijou à l'état brut

Naturelle et sophistiquée à la fois, Biarritz est une station balnéaire des plus prestigieuses de la côte atlantique française. Entre montagne et rouleaux de l'océan, elle offre un cadre naturel d'exception et ne manque pas d'attraits : les palais, les hôtels de prestige, les golfs, le Casino, la thalassothérapie, la riche gastronomie, la douceur de l'air... Du haut de ses 73 m, le Phare domine fièrement l'horizon. De son esplanade, il offre un panorama exceptionnel : les rochers du Basta et de la Vierge, les plages de sable fin, le port des pêcheurs, les tamaris et les hortensias, la Côte des Landes et les Pyrénées.

ENTRE MONTAGNE ET OCÉAN, LES ACTIVITÉS NE MANQUENT PAS !

- Le golf de Biarritz le Phare, l'un des plus anciens d'Europe et le golf d'Ibarritz avec son centre international d'entraînement.
- Biarritz est la capitale européenne du surf avec ses écoles et son Surf Camp.

Reine des plages et plage des rois

Petit village de pêcheurs paisible à l'origine, la ville est devenue, sous l'impulsion de Napoléon III et de l'Impératrice Eugénie, une destination balnéaire des plus prisées. Lieu pittoresque et coloré, le Port des Pêcheurs abrite grâce à ses crampottes quelques bonnes tables.

La vedette du surf

Ancré depuis 50 ans dans la culture locale, le surf fait partie du quotidien de Biarritz. Elevée au rang de référence en matière de surf, la Grande Plage, avec ses grandes vagues puissantes, est aujourd'hui réputée comme l'un des meilleurs spots au monde.

- Thalassothérapie, plongée sous marine, équitation, pelote basque, randonnées, rugby...
- Le petit train, le Musée de la Mer, le Musée historique de Biarritz, Planète musée du chocolat

Euskal Herria le pays où la force de caractère est tradition

Plongez dans le blanc profond des petits villages de charme, contemplez les surfers sur les différents spots jalonnant le littoral, saisissez le caractère sauvage des chevaux en Vallée d'Ossau, laissez-vous envoûter par l'effervescence communicative des fêtes traditionnelles aux quatre coins du Pays...

Bienvenue en Terre Basque, un pays baigné d'une lumière naturelle unique s'étalant de part et d'autre des Pyrénées Occidentales. La beauté de ses paysages encore intacts vous invitent à l'enchantement.

Nés du mariage de la montagne et de l'océan, les contrastes rencontrés sur les côtes et dans les terres en font

toute sa singularité. La nature dévoile tous ses atouts : des plaines étendues, des massifs montagneux, des forêts verdoyantes, des falaises abruptes et spectaculaires, de larges plages de sable fin.

Découvrir l'art de la table au Pays Basque, c'est se laisser séduire par sa cuisine traditionnelle et sa diversité ; le piquant du piment rouge d'Espelette, le caractère savoureux du jambon cru de Bayonne sans oublier ses célèbres gâteaux basques.

Transmises de génération en génération, les traditions enracinées en Euskadi sont témoins d'une culture vivante et d'une identité culturelle forte.



BIARRITZ - PAYS BASQUE



RÉSIDENCE DE TOURISME LAGRANGE PRESTIGE



Les Patios **LAGRANGE Prestige** Eugénie

**LAGRANGE**
Patrimoine

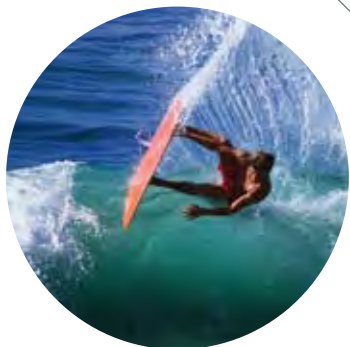
AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

SACIF
IMMOBILIER

Euskal Herria

le pays où la force de caractère est tradition





Plongez dans le blanc profond des petits villages de charme, contemplez les surfers sur les différents spots jalonnant le littoral, saisissez le caractère sauvage des chevaux en Vallée d'Ossau, laissez-vous envoûter par l'effervescence communicative des fêtes traditionnelles aux quatre coins du Pays...

Bienvenue en Terre Basque, un pays baigné d'une lumière naturelle unique s'étalant de part et d'autre des Pyrénées Occidentales. La beauté de ses paysages encore intacts vous invitent à l'enchantement.

Nés du mariage de la montagne et de l'océan, les contrastes rencontrés sur les côtes et dans les terres en

font toute sa singularité. La nature dévoile tous ses atouts: des plaines étendues, des massifs montagneux, des forêts verdoyantes, des falaises abruptes et spectaculaires, de larges plages de sable fin.

Découvrir l'art de la table au Pays Basque, c'est se laisser séduire par sa cuisine traditionnelle et sa diversité ; le piquant du piment rouge d'Espelette, le caractère savoureux du jambon cru de Bayonne sans oublier ses célèbres gâteaux basques.

Transmises de génération en génération, les traditions enracinées en Euskadi sont témoins d'une culture vivante et d'une identité culturelle forte.



Immerse yourself in the extreme whiteness of the small charming villages, contemplate the surfers on the different spots marking the coastline, seize the wildness of the horses in the Ossau Valley, fall under the spell of the infectious effervescence of the traditional festivals throughout the land...

Welcome to the Basque Country, an area bathed in a unique natural light spreading from one side to the other of the Pyrénées Occidentales. The beauty of its scenery still intact inviting you to fall under its enchantment.

Born from the blend of the mountains and the ocean, the contrasts found between its coast and inland are the reason

it is such an exceptional place. Nature is revealed in all its splendour: spreading plains, mountainous peaks, verdant forests, steep and spectacular cliffs, and long beaches of fine sand.

As you discover the culinary arts of the Basque Country, you will be seduced by the diversity of its traditional cuisine; the spiciness of Espelette chilli, the succulence of the Bayonne ham and not to forget the famous Basque cakes

Passed on from generation to generation, the traditions rooted in Euskadi bear witness to a lively culture and a strong cultural identity.



Biarritz

l'élégance Océane





Un bijou à l'état brut

Naturelle et sophistiquée à la fois, Biarritz est une station balnéaire des plus prestigieuses de la côte atlantique française. Entre montagne et rouleaux de l'océan, elle offre un cadre naturel d'exception et ne manque pas d'attraits : les palais, les hôtels de prestige, le Casino, la riche gastronomie... Du haut de ses 73 m, le Phare domine fièrement l'horizon. De son esplanade, il offre un panorama exceptionnel : les rochers du Basta et de la Vierge, les plages de sable fin, la Côte des Landes et les Pyrénées.

Entre montagne et océan, les activités ne manquent pas !

- Le golf de Biarritz le Phare, l'un des plus anciens d'Europe et le golf d'Illbarritz avec son centre international d'entraînement.
- Le surf avec ses écoles et son Surf Camp, Biarritz en est la capitale européenne.
- La Thalassothérapie, la plongée sous marine, l'équitation, le rugby, la pelote basque, la randonnée...
- Le petit train, le Musée de la Mer, le Musée historique de Biarritz, Planète musée du chocolat.

Reine des plages et plage des rois

Petit village de pêcheurs paisible à l'origine, la ville est devenue, sous l'impulsion de Napoléon III et de l'Impératrice Eugénie, une destination balnéaire des plus prisées. Lieu pittoresque et coloré, le Port des Pêcheurs abrite grâce à ses crampottes quelques bonnes tables.

La vedette du surf

Ancré depuis 50 ans dans la culture locale, le surf fait partie du quotidien de Biarritz. Elevée au rang de référence en matière de surf, la Grande Plage, avec ses grandes vagues puissantes, est aujourd'hui réputée comme l'un des meilleurs spots au monde.

« J'ai pour moi les vents, les astres et la mer... »

An uncut diamond

Being both natural and sophisticated at the same time, Biarritz is one of the most prestigious seaside resorts of the French Atlantic coast. Between the mountains and the ocean waves, it offers exceptional natural surroundings with many attractions: palaces, luxurious hotels, the Casino, rich gastronomy... From its height of 73 m, the Lighthouse proudly dominates the horizon. From its esplanade, an exceptional panorama is presented: the Basta and Virgin Rocks, the beaches of fine sand and the coast of the Landes and the Pyrénées.

Between ocean and mountains, plenty of activities on offer !

- *The golf courses of Biarritz le Phare, one of the oldest courses in Europe with its international training centre.*
- *European surfing capital with its schools and Surf Camp.*
- *Thalassotherapy spas, sea diving, horse riding, pelota, hiking...*
- *The small train, Sea museum, History museum, World chocolate museum*

The Queen of beaches and the beach of kings

This originally peaceful fishermen's village became one of the most highly prized seaside destinations under the influence of Napoléon III and the empress Eugénie. Picturesque and colourful, the Port des Pêcheurs with its "crampottes" (old traditional fishermen's cottages) houses some excellent seafood restaurants.

The star of surfing

Established for 50 years in the local culture, surfing is a part of everyday life in Biarritz. Ranking as a site of reference in surfing, the Grande Plage, with its big, powerful waves, has the reputation today of being one of the best spots in the world.



RÉSIDENCE DE TOURISME LAGRANGE PRESTIGE



Les Patios Eugénie

LAGRANGE
Prestige

■ **Une situation idéale**

À 400 mètres des plages de Biarritz et proche de tous commerces.

■ **Une architecture de caractère**

Subtil alliage du contemporain et de l'ancien.

■ **62 appartements**

Du studio au 4 pièces duplex cabine.

■ **Une résidence de standing**

Appartements de tout confort, à la décoration raffinée et des espaces de charme : patios et jardins intérieurs.

■ **An ideal situation**

400 metres away from the beach and close to all amenities.

■ **Architecture of character**

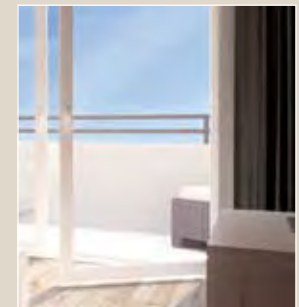
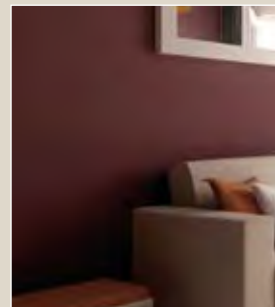
Subtle alliance of contemporary and ancient design.

■ **62 apartments**

From studio to 3 bedroom duplex cabin apartments

■ **Luxury residence**

Comfortable apartments, with refined decoration and charming areas: patios and interior gardens.





RÉSIDENCE DE TOURISME LAGRANGE PRESTIGE



Les Patios Eugénie

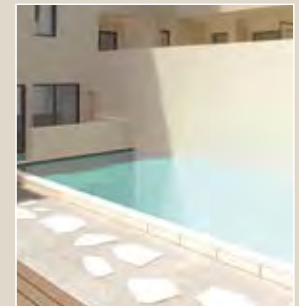
LAGRANGE
Prestige

DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME :

- Piscine extérieure chauffée et patio paysagé
- Espace « Spa & Bien-Être by Lagrange »
 - Cabines de soins
 - Sauna
 - Bain à remous
 - Hammam
- Une bulle de bien être qui se prête parfaitement au cadre raffiné et à l'ambiance « zen » de cette résidence.

Excellent facilities:

- *Outdoor heated swimming pool*
- *A "Spa & Bien-Être by Lagrange area"*
 - *Massage cabins*
 - *Sauna*
 - *Whirlpool bath*
 - *Steamroom.*
- *A haven of peace which perfectly blends with the sophisticated setting and zen atmosphere of the residence.*





RÉSIDENCE DE TOURISME LAGRANGE PRESTIGE



Les Patios Eugénie

LAGRANGE
Prestige



LE GROUPE LAGRANGE, GESTIONNAIRE

■ Le savoir-faire d'un grand groupe

- > 5 centrales de réservation à Bruxelles, Genève, Londres, Paris et Stuttgart.
- > La confiance de plus de 8000 agences de voyage.
- > 3 millions de brochures éditées chaque année.
- > 176 résidences gérées.

■ L'assurance d'un investissement réussi

- > Conjuguer vacances et investissement.
- > Profiter de revenus garantis sans souci de gestion.
- > Bénéficier de la récupération de TVA (19.6%).

■ La confiance d'un gestionnaire de renom qui

- > Verse des loyers aux propriétaires.
- > Entretien des lieux.
- > Propose des services tels que :
location de draps et de linge, ménage, accueil...

SACIF, PROMOTEUR

Fondée en 1988, la **S.A.C.I.F.** (Société d'Aide de Conseil et d'Intervention Financière), réalise des activités sur tout le territoire national. Grâce à sa force de travail homogène et sa rigueur de gestion, elle a toujours, dans ses réalisations respecté et offert des prestations de qualité, en partenariat avec les différents intervenants (gestionnaires, architectes, commercialisateurs ...).



LAGRANGE GROUP, MANAGING COMPANY

■ The expertise of a large group

- > 5 booking centres in Brussels, Geneva, London, Paris and Stuttgart.
- > The trust of more than 8 000 travel agencies.
- > 3 million brochures printed each year.
- > 176 residences managed by the group.

■ The advantages of a successful investment

- > Combine holidays and investment.
- > Enjoy guaranteed income with hassle-free management.
- > Take advantage of tax benefits.

■ The trust of a reliable management company which

- > Pays guaranteed rental returns to the owner.
- > Make sure the premises are properly maintained.
- > Offers services such as: mail boxes, sheet and towel rental, cleaning, reception...

SACIF, PROPERTY DEVELOPER

Founded in 1988, the SACIF (Société d'Aide de Conseil et d'Intervention Financière) conducts property operations in France. Thanks to its uniform workforce and strict management, the company has always respected and offered quality services in its developments, in partnership with the various participants (managing agents, architects, sales agents).

Par avion

Aéroport de Biarritz - Anglet - Bayonne (à 3 km du centre ville)

> Vols directs nationaux : Paris Orly et Paris Charles de Gaulle (1h15)

> Vols directs réguliers internationaux : Genève (1h10), Londres Stansted (1h45), Birmingham (2h), Dublin (2h05), Helsinki (4h), avec les compagnies Air France, Ryanair, EasyJet...

En train

Gare SNCF de Biarritz (à 3 km du centre-ville)

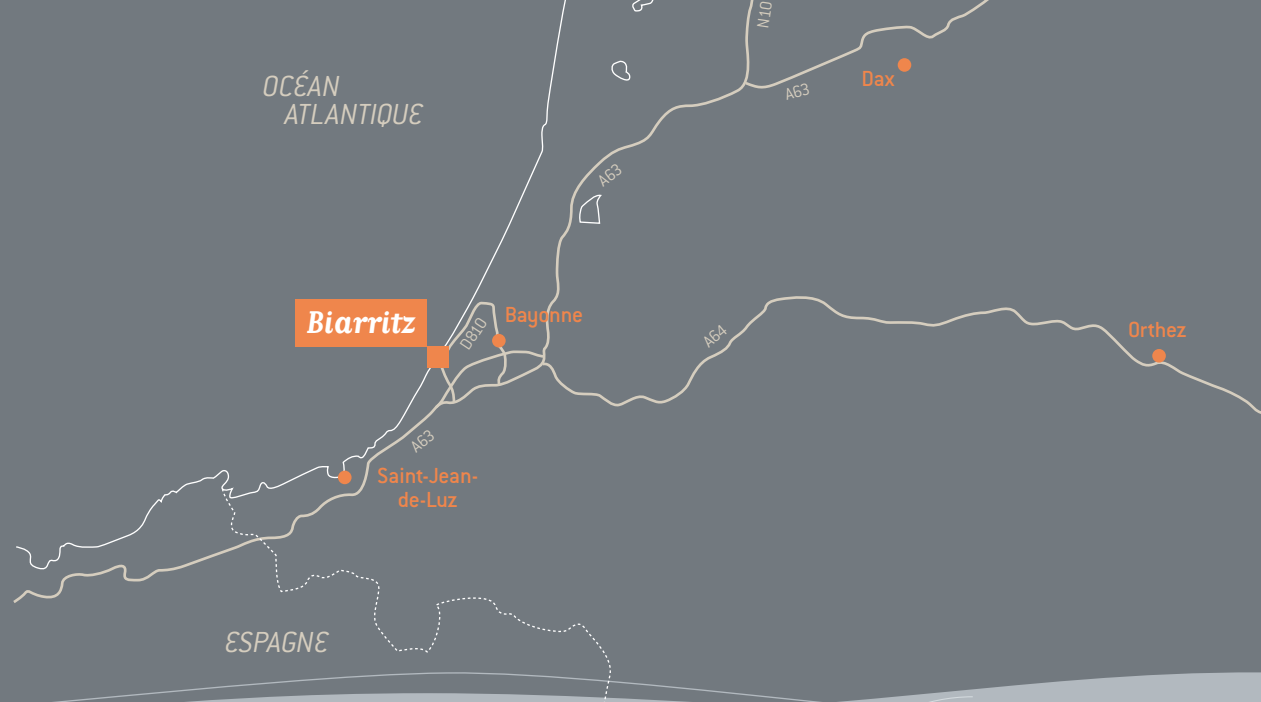
Provenances grands axes Paris, Madrid et Vintimille, Hendaye.

Plusieurs TGV par jour depuis Paris Gare Montparnasse et Lille.

Par la route

Sortie Autoroute A63 : Biarritz N°4 et continuer sur la D810 (Boulevard Marcel Dassault)

Provenances : Paris (789 km) / Lyon (735 km) / Marseille (708 km) / Bordeaux (187 km) / Espagne (25 km) / Bilbao (160 km) / Madrid (550 km)



Groupe lagrange : une expertise unique

By plane

Biarritz - Anglet - Bayonne airport (3 km from the town centre)

> Direct flights Paris Orly and Paris Charles de Gaulle (1h15)

> Regular direct national and international flights: Genève (1h10), London Stansted (1h45), Birmingham (2h), Dublin (2h05), Helsinki (4h), with the companies Air France, Ryanair, EasyJet...

By train

Biarritz SNCF train station (3 Km from the town centre)

From the main axes Paris, Madrid and Vintimille, Hendaye.

Numerous TGV trains per day from Paris Gare Montparnasse and Lille train station.

By road

Exit motorway A63: Biarritz N°4 and continue on the D810 (Boulevard Marcel Dassault)

From Paris (789 km) / Marseille (708 km) / Lyon (735 km) / Spain (25 km) / Bilbao (160 km) / Madrid (550 km)

Distribution de séjours en location de vacances

5 centrales de réservation en Europe : Belgique, Angleterre, Suisse, France et Allemagne

Gestion de Résidences de Tourisme

176 résidences



Commercialisation de résidences de tourisme de prestige

Mer, montagne, campagne et ville

BIARRITZ

Résidence Les Patios Eugénie

AZUR

InterPromotion

Fixe : 01 73 70 35 02

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com





LE PAYS BASQUE



Plongez dans le blanc profond des petits villages de charme, contemplez les surfers sur les différents spots jalonnant le littoral, saisissez le caractère sauvage des chevaux en Vallée d'Ossau, laissez-vous envoûter par l'effervescence communicative des fêtes traditionnelles aux quatre coins du Pays ... Bienvenue en Terre Basque, un pays baigné d'une lumière naturelle unique s'étalant de part et d'autre des Pyrénées Occidentales. La beauté de ses paysages encore intacts vous invitent à l'enchantement.

Nés du mariage de la montagne et de l'océan, les contrastes rencontrés sur les côtes et dans les terres en font toute sa singularité. La nature dévoile tous ses atouts : des plaines étendues, des massifs montagneux, des forêts verdoyantes, des falaises abruptes et spectaculaires, de larges plages de sable fin.

Découvrir l'art de la table au Pays Basque, c'est se laisser séduire par sa cuisine traditionnelle et sa diversité ; le piquant du piment rouge d'Espelette, le caractère savoureux du jambon cru de Bayonne sans oublier ses célèbres gâteaux basques.

Transmises de génération en génération, les traditions enracinées en Euskadi sont témoins d'une culture vivante et d'une identité culturelle forte.

Partez à la découverte :

De paysages insoupçonnés... Avec le sentier du littoral, ce sont près de 25 kilomètres de randonnée pédestre entre Bidart et Hendaye. C'est une belle ballade qui s'offre à vous avec vue sur l'Océan : panoramas ouverts sur la côte basque et les montagnes du Labourd.

**Les activités**

Entre océan et montagne, les activités ne manquent pas !

- **Les golfs de Biarritz**, comme suspendus entre océan et Pyrénées, proposent un cadre exceptionnel qui ont fait leur réputation : le golf de Biarritz le Phare, l'un des plus anciens d'Europe et le golf d'Ilbarritz avec son centre international d'entraînement.
- **Capitale européenne du surf**, Biarritz est le lieu idéal, avec ses écoles et son Surf Camp, pour s'initier à dompter les vagues.
- **D'autres activités** : thalassothérapie, plongée sous marine, équitation, pelote basque, rugby...



BIARRITZ

« J'ai pour moi les vents, les astres et la mer... »
Telle est la devise de la prestigieuse ville basque de Biarritz.

Naturelle et sophistiquée à la fois, Biarritz a séduit et a envoûté de nombreuses personnalités : Stendhal, Victor Hugo mais aussi Eugénie de Montijo et Napoléon III, qui feront construire une résidence d'été « La Villa Eugénie ». Le long de la côte basque, au creux du golfe de Gascogne, près de la frontière espagnole, Biarritz est une station balnéaire des plus prestigieuses de la côte atlantique française. Entre montagne et rouleaux de l'océan, elle offre un cadre naturel d'exception et ne manque pas d'attraits : les palais, les hôtels de prestige, les golfs, le Casino, la thalassothérapie, la riche gastronomie, la douceur de l'air... Du haut de ses 73 mètres, le Phare domine fièrement l'horizon. De son esplanade, il offre un panorama exceptionnel : les rochers du Basta et de la Vierge, les plages de sable fin, le port des pêcheurs, les tamaris et les hortensias, la Côte des Landes et les Pyrénées.



A découvrir

- > Le petit train
- > Musée de la Mer
- > Musée historique de Biarritz
- > Planète musée du chocolat



Reine des plages et plage des rois

Petit village de pêcheurs paisible à l'origine, la ville est devenue, sous l'impulsion de Napoléon III et de l'Impératrice Eugénie, une destination balnéaire des plus prisées.

Lieu pittoresque et coloré, le Port des Pêcheurs abrite, grâce à ses crampottes (anciennes maisons de pêcheurs) quelques bonnes tables pour la dégustation de fruits de mer et quelques fameux bars à "tapas" basques. Non loin, dressée sur son rocher depuis 1865, la Vierge rassure les marins et veille sur les Biarrots.



PAYS BASQUE, UNE RÉGION GOLFIQUE

Aux portes de Biarritz, plus d'une quinzaine de golfs de caractère



Golf de Biarritz Le Phare

Situé en centre ville, il s'étend sur 34 hectares et dévoile son originalité de part l'ancienneté de son parcours.

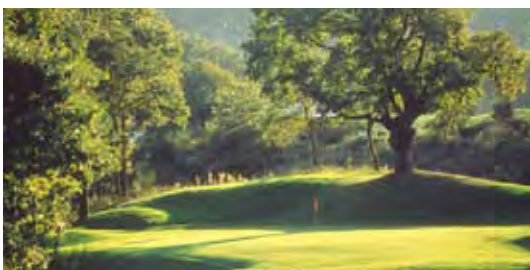
A proximité de l'océan, il bénéficie, tout au long de l'année, d'un climat des plus agréables : l'idéal pour travailler son swing au rythme des saisons.



Golf de Seignosse

Dessiné par l'architecte Américain Robert Van Hagge, son parcours de 18 trous, reconnu par les meilleurs joueurs, possède un tracé légendaire.

Elu meilleur golf de France par les opérateurs anglais et 15^{ème} golf européen par le magazine Golf World.



Makila Golf club

Situé aux portes de Bayonne, il propose un parcours, ouvert toute l'année, de 18 trous, dans un environnement exceptionnel. Entouré de magnifiques chênes, conçu dans de vastes espaces, il propose de larges fairways.



Golf d'Arcangues

Situé dans un site majestueux, autour du village renommé d'Arcangues, il offre une grande diversité de jeu, avec 9 trous versant sud face à la chaîne des Pyrénées, 6 trous versant nord et 3 trous autour du Château d'Arcangues.



Parcours de golfs de Biarritz :

 18 trous  9 trous



Les accès

Par route

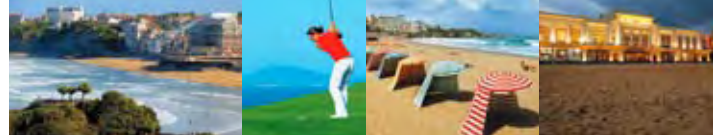
> Sortie Autoroute A63 : Biarritz N°4 et continuer sur la D810 (Boulevard Marcel Dassault)
 Provenances : Paris (789 km) / Lyon (735 km) / Marseille (708 km) / Bordeaux (187 km) /
 Espagne (25 km) / Bilbao (160 km) / Madrid (550 km)

Par train

> Gare SNCF de Biarritz (à 3 km du centre-ville)
 Provenances grands axes Paris, Madrid et Vintimille, Hendaye.
 Plusieurs TGV par jour depuis Paris Gare Montparnasse et Lille.

Par avion

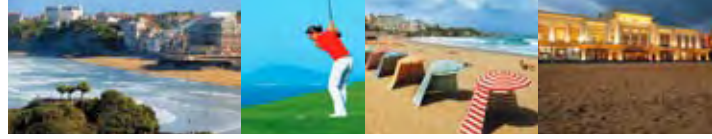
> Aéroport de Biarritz - Anglet – Bayonne (à 3 Km du centre ville)
 Vols directs nationaux : Paris Orly et Paris Charles de Gaulle (1h15)
 Vols directs réguliers internationaux : Genève (1h10), Londres Stansted (1h45), Birmingham (2h),
 Dublin (2h05), Helsinki (4h), avec les compagnies Air France, Ryanair, EasyJet...



Un emplacement exceptionnel

Les Patios Eugénie
32 avenue de la Reine Victoria
64 200 BIARRITZ





Plan de masse

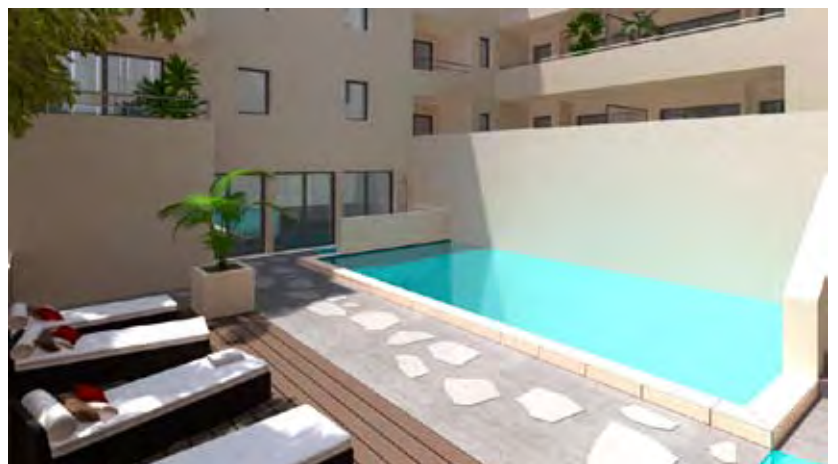




RÉSIDENCE LES PATIOS EUGÉNIE



- À 400 mètres des plages de Biarritz, proche de tous commerces, la résidence Lagrange Prestige « Les Patios Eugénie » est idéalement située.
- Subtil alliage du contemporain et de l'ancien, la résidence, avec sa façade classée, affiche une architecture de caractère.
- Composée de 62 appartements, du studio au 4 pièces duplex cabine, cette résidence de standing propose des appartements de tout confort, à la décoration raffinée et des espaces de charme : patios et jardins intérieurs.
- Elle offre également des prestations de qualité : piscine extérieure chauffée, espace « Spa & Bien Etre by Lagrange », avec sauna, bain à remous et hammam.





Une fiscalité attrayante

Il s'agit de l'achat d'un appartement en pleine propriété dans une résidence de tourisme classée et de sa mise en location par bail commercial pour une première période de 9 ans avec l'une des sociétés de gestion du groupe.

La récupération de TVA

Le montant de la TVA liée à l'acquisition de l'appartement est remboursé au propriétaire par l'administration fiscale. Il est à noter que cette TVA n'est réellement acquise qu'au bout de 20 ans.

Exemple de prix :

	179 400€ TTC
-TVA	29 400€
=	150 000€ HT

Soit une économie immédiate de 16, 39% correspondant à **29 400 €**

Loueur en meublé non professionnel / Dispositif Scellier

Aspects juridiques et fiscaux

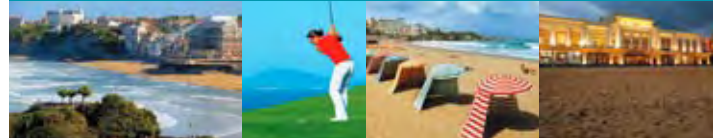
La location en meublé est une activité commerciale au plan fiscal qui relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non celle des revenus fonciers.

Conséquences comptables

- Déductibilité des intérêts d'emprunts
- Déductibilité des frais divers (taxes foncières, frais de comptabilité, charges...)
- Déductibilité des amortissements pour la fraction de l'investissement excédant 300 000€ HT
- Déductibilité de l'amortissement du mobilier

Conditions pour profiter des avantages LMNP/Scellier :

- Acquisition d'un logement meublé neuf en Résidence de Tourisme Classée.
- Le bien doit être loué meublé par bail commercial à l'exploitant de la résidence pour une durée minimale de neuf ans.
- La location doit prendre effet dans le mois qui suit la livraison ou l'acquisition si celle-ci est postérieure à la date de livraison du bien.



1 / Economie de la TVA sur votre acquisition

- > Réduction du montant de la TVA (19,6%) sur le prix de l'acquisition.

2 / Réduction d'impôts de 25% du prix de revient (immobilier HT + frais d'acquisition)

Plafonné à 300 000 € : **soit jusqu'à 75 000 € de réduction d'impôts**

- > La réduction d'impôts est étalée sur 9 ans (1/9ème chaque année) et impute directement le montant de l'impôt. Cela correspond à un maximum de 8333 € / an. Cette réduction interviendra sur le montant de l'impôt payé, sur les revenus déclarés l'année de la livraison ou l'année de l'investissement.

- > Si l'économie annuelle d'impôts excède le montant de l'impôt à payer, la différence est reportable 6 ans.

- > Le droit à cette réduction prend effet pour une acquisition en 2009 et 2010.

- > Astuce fiscale : Cette réduction s'appliquant par foyer fiscal, il est possible d'investir à plusieurs (en indivision) sur un même logement. 25% d'économie d'impôts au prorata de la quote-part. Ce montage permet d'investir à moindre coût, en famille ou entre amis sur un logement confortable et spacieux afin d'en profiter pendant les vacances.

(*) Dans l'attente de l'instruction administrative

Particularité Scellier Tourisme par rapport au Scellier traditionnel

- > Pas de zonage
- > Pas de plafonnement des loyers
- > Possibilité d'occupation
- > Récupération de la TVA
- > Revenus garantis
- > Pas de souci de gestion

Location en Meublé Non professionnel

Le dispositif LMNP/ Scellier est une option. Les investisseurs ne disposant que d'une faible fiscalité et souhaitant investir sans financement ont la possibilité de profiter des amortissements et donc de revenus défiscalisés sur le long terme.

Location en Meublé Professionnel

Le statut de LMP reste possible. Il concernera les clients ayant de faibles revenus déclarés dans la catégorie des traitements et salaires et n'ayant pas le souhait de faire un emprunt. Les recettes issues de la location meublée pourront alors représenter 50% de l'ensemble des revenus professionnels du foyer fiscal. Les investisseurs pourront alors bénéficier :

- D'une exonération d'ISF
- De revenus défiscalisés sur le long terme
- D'une fiscalité attractive en cas de succession

NOUVEAU
DISPOSITIF SCCELLIER
TOURISME 25% DE
RÉDUCTION
D'IMPÔTS



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.

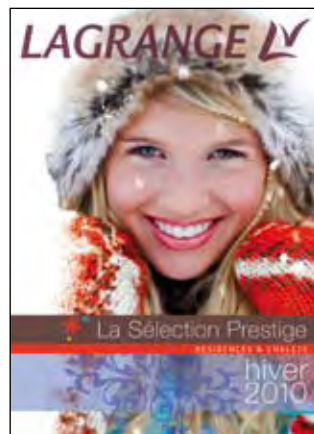
Présentation de la société

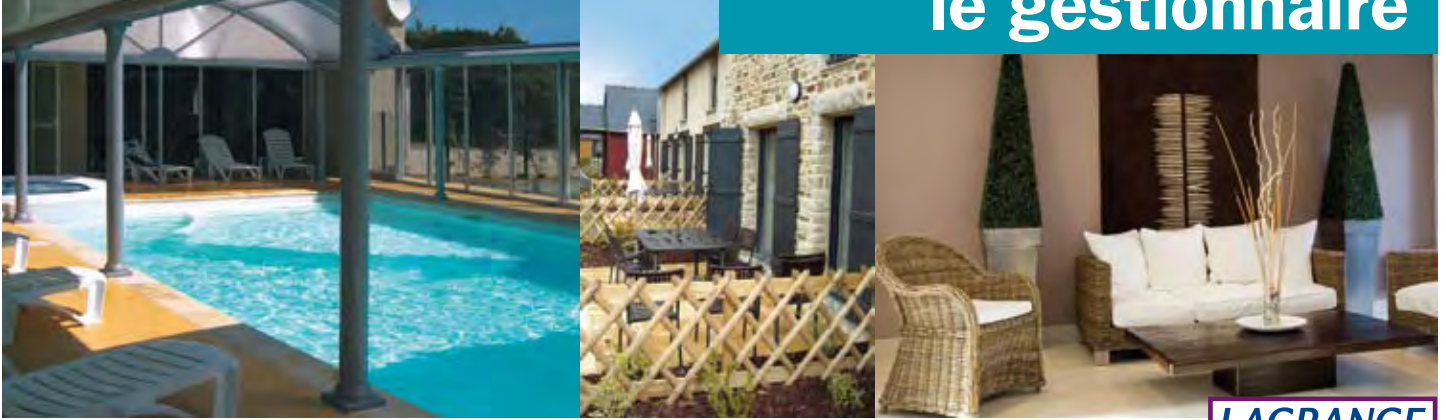
Le preneur de bail de la résidence « Les Patios Eugénie » est la Société Soderev (sous la marque Lagrange Prestige), Groupe LAGRANGE.

La Société LAGRANGE existe depuis 1876 et est opérationnelle dans le tourisme depuis plus de 35 ans. LAGRANGE est parmi les leaders européens 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,
- > 175 résidences totalisant 68 000 lits.





Exemple de résidences de la gamme prestige du Groupe Lagrange

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, Torreilles, Morgat...

À la campagne

Résidences de Tourisme 4 * : Ammerschwih, Le Paradou, Bergerac...

**LAGRANGE**
Prestige

Soderev - LAGRANGE MODE D'EMPLOI

Vous avez confié, ou allez le faire prochainement, le bien de vos clients à la société Soderev, sous la marque Lagrange Prestige, gestionnaire de la résidence "Les Patios Eugénie" à Biarritz (Pyrénées-Atlantique). Pour répondre aux interrogations éventuelles des propriétaires et les aider dans leurs différentes démarches administratives, Soderev met à leur disposition ce petit mémento pratique. Ce guide leur sera utile au cours de leur partenariat avec la société Soderev.

L'ensemble de l'équipe de Soderev reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.

LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL
Éric Lapierre.

La signature du bail commercial

La signature du bail intervient environ 3 semaines après votre réservation. Vous recevrez vos baux en 4 exemplaires à signer et à retourner à Lagrange - 77, Bd Berthier - 75017 Paris, représenté par Mathilde Duvic.

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 d'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.

**LAGRANGE**
Prestige

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

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.



LAGRANGE
Prestige

Les services « plus » Soderev

- L'accueil personnalisé des propriétaires.
- La bourse d'échange.
- L'accès à de nombreux services gratuits.
- 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, 1^{er} 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...).

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 !

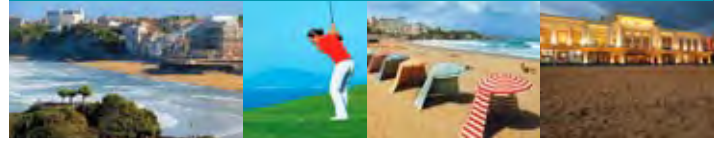
Sur les gammes Lagrange Prestige, Lagrange Family et Lagrange Classic exclusivement.

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 163 résidences réparties dans plus de 100 stations en France, vos horizons s'élargissent moyennant une petite participation de 59 € par séjour.



Rentabilités locatives

PACK INVEST EXCELLENCE

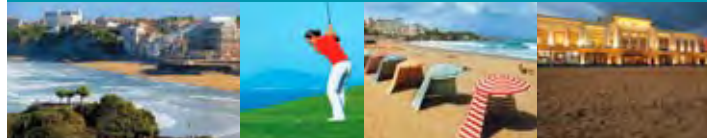
A 4% ou à 3.05% avec occupation (2MS+2BS)selon lots, se référer à la grille de prix.

PACK LOISIR SERENISSIME

A 4% ou à 3.05% avec occupation à la carte, se référer à la grille de prix et aux cotations des semaines ci-après.

PACK LOISIR OPTIMUM

Votre loyer varie en fonction du taux de remplissage de votre appartement sans plafond maximum ! Selon vos besoins, vous pouvez choisir de louer votre appartement ou de l'occuper, et ce jusqu'à 6 mois par an.



Calculez vous-même votre rentabilité...

RENTABILITÉ MAXIMALE (PACK « INVEST » SANS OCCUPATION) = + 4 % HT/HT

Votre Sélection

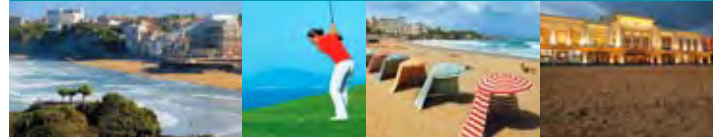
Semaine Haute Saison nombre x 0.40 = - %

Semaine Moyenne Saison nombre x 0.15 = - %

Semaine Basse Saison nombre x 0,10 = - %

Votre Rentabilité à la carte : = + % HT/HT
(Soit 4 % - nombre de semaine x coefficient)

Feuillet à compléter et à retourner avec le contrat de réservation.



HAUTE SAISON
 MOYENNE SAISON
 BASSE SAISON
 FERMETURE

JANVIER 2010		
VEN	1	Jour de l'an
SAM	2	
DIM	3	
LUN	4	
MAR	5	
MER	6	
JEU	7	
VEN	8	
SAM	9	
DIM	10	
LUN	11	
MAR	12	
MER	13	
JEU	14	
VEN	15	
SAM	16	
DIM	17	
LUN	18	
MAR	19	
MER	20	
JEU	21	
VEN	22	
SAM	23	
DIM	24	
LUN	25	
MAR	26	
MER	27	
JEU	28	
VEN	29	
SAM	30	
DIM	31	

FÉVRIER		
LUN	1	
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	

MARS		
LUN	1	
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	
LUN	29	

AVRIL		
JEU	1	
VEN	2	
SAM	3	
DIM	4	
LUN	5	
MAR	6	
MER	7	
JEU	8	
VEN	9	
SAM	10	
DIM	11	
LUN	12	
MAR	13	
MER	14	
JEU	15	
VEN	16	
SAM	17	
DIM	18	
LUN	19	
MAR	20	
MER	21	
JEU	22	
VEN	23	
SAM	24	
DIM	25	
LUN	26	
MAR	27	
MER	28	
JEU	29	
VEN	30	

MAI		
SAM	1	Fête du Travail
DIM	2	
LUN	3	
MAR	4	
MER	5	
JEU	6	
VEN	7	
SAM	8	Victoire 1945
DIM	9	
LUN	10	
MAR	11	
MER	12	
JEU	13	Ascension
VEN	14	
SAM	15	
DIM	16	
LUN	17	
MAR	18	
MER	19	
JEU	20	
VEN	21	
SAM	22	
DIM	23	
LUN	24	Lundi Pentecôte
MAR	25	
MER	26	
JEU	27	
VEN	28	
SAM	29	
DIM	30	
LUN	31	

JUIN		
MAR	1	
MER	2	
JEU	3	
VEN	4	
SAM	5	
DIM	6	
LUN	7	
MAR	8	
MER	9	
JEU	10	
VEN	11	
SAM	12	
DIM	13	
LUN	14	
MAR	15	
MER	16	
JEU	17	
VEN	18	
SAM	19	
DIM	20	
LUN	21	
MAR	22	
MER	23	
JEU	24	
VEN	25	
SAM	26	
DIM	27	
LUN	28	
MAR	29	
MER	30	

JUILLET		
JEU	1	
VEN	2	
SAM	3	
DIM	4	
LUN	5	
MAR	6	
MER	7	
JEU	8	
VEN	9	
SAM	10	
DIM	11	
LUN	12	
MAR	13	
MER	14	Fête Nationale
JEU	15	
VEN	16	
SAM	17	
DIM	18	
LUN	19	
MAR	20	
MER	21	
JEU	22	
VEN	23	
SAM	24	
DIM	25	
LUN	26	
MAR	27	
MER	28	
JEU	29	
VEN	30	
SAM	31	

AOÛT		
DIM	1	
LUN	2	
MAR	3	
MER	4	
JEU	5	
VEN	6	
SAM	7	
DIM	8	
LUN	9	
MAR	10	
MER	11	
JEU	12	
VEN	13	
SAM	14	
DIM	15	Assomption
LUN	16	
MAR	17	
MER	18	
JEU	19	
VEN	20	
SAM	21	
DIM	22	
LUN	23	
MAR	24	
MER	25	
JEU	26	
VEN	27	
SAM	28	
DIM	29	
LUN	30	
MAR	31	

SEPTEMBRE		
MER	1	
JEU	2	
VEN	3	
SAM	4	
DIM	5	
LUN	6	
MAR	7	
MER	8	
JEU	9	
VEN	10	
SAM	11	
DIM	12	
LUN	13	
MAR	14	
MER	15	
JEU	16	
VEN	17	
SAM	18	
DIM	19	
LUN	20	
MAR	21	
MER	22	
JEU	23	
VEN	24	
SAM	25	
DIM	26	
LUN	27	
MAR	28	
MER	29	
JEU	30	

OCTOBRE		
VEN	1	
SAM	2	
DIM	3	
LUN	4	
MAR	5	
MER	6	
JEU	7	
VEN	8	
SAM	9	
DIM	10	
LUN	11	
MAR	12	
MER	13	
JEU	14	
VEN	15	
SAM	16	
DIM	17	
LUN	18	
MAR	19	
MER	20	
JEU	21	
VEN	22	
SAM	23	
DIM	24	
LUN	25	
MAR	26	
MER	27	
JEU	28	
VEN	29	
SAM	30	
DIM	31	

NOVEMBRE		
LUN	1	Toussaint
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	
LUN	29	
MAR	30	

DÉCEMBRE		
MER	1	
JEU	2	
VEN	3	
SAM	4	
DIM	5	
LUN	6	
MAR	7	
MER	8	
JEU	9	
VEN	10	
SAM	11	
DIM	12	
LUN	13	
MAR	14	
MER	15	
JEU	16	
VEN	17	
SAM	18	
DIM	19	
LUN	20	
MAR	21	
MER	22	
JEU	23	
VEN	24	
SAM	25	
DIM	26	
LUN	27	
MAR	28	
MER	29	
JEU	30	
VEN	31	