



La différence, l'exigence et l'expérience
au service de la gestion de résidences.

Dossier de présentation

C2A VOTRE GESTIONNAIRE OPERATEUR

Spécialisé dans la gestion de Résidences de tourisme, d'affaires et de services, le groupe C2A propose un positionnement résolument orienté vers la satisfaction de ses clients.

Le secteur de la **RESIDENCE DE TOURISME**, de la **RESIDENCE d'AFFAIRES** ou de la **RESIDENCE SERVICE** est un marché qui s'est hautement spécialisé et cloisonné pour lequel les opérateurs raisonnent en ligne de produits ; Il est de plus en plus l'affaire de sociétés spécialisées comme le groupe C2A.

Les réponses apportées aujourd'hui par les « majors » conviennent à des villes importantes, mais sont souvent inadaptées aux besoins particuliers de certains secteurs dont les besoins tendraient à regrouper sur un même projet des publics multiples.

Cette approche globale convient parfaitement au profil de C2A, capables par l'expérience de ses animateurs de proposer une **offre multiservice**. En effet, grâce à son organisation capitalistique et sa forte culture de prestation de services, C2A est à même d'apporter une réponse novatrice aux attentes de ce marché.

Dès l'étude de faisabilité, C2A met en place un partenariat -ville/ promoteur/ gestionnaire et publics concernés afin **d'offrir la mixité recherchée** au travers d'un produit adapté et **des taux d'occupation très élevés**.

Notre stratégie de gestionnaire-opérateur c'est un positionnement résolument orienté vers la satisfaction des collectivités locales en termes de besoins, d'attentes, et d'intérêt général ; tout ceci correspondant à une logique de ligne de produits.

Optimiser nos choix c'est :

- **être rigoureux** sur la qualité des emplacements retenus et des prestations grâce à des **études de marchés** performantes :
LOURDES - ETAPLES sur Mer - La Chartreuse de Notre Dame des Prés à Neuville sous Montreuil - BOUFFEMONT - PAU.
- **sécuriser** les montages financiers et des placements proposés par la mise en place d'un partenariat étroit entre des promoteurs reconnus et un gestionnaire d'expérience et l'apport de garanties locatives avec des baux fermes.
- **Pérenniser** par l'entretien et le suivi de l'ensemble immobilier confié la valeur patrimoniale du bien.

“ *La plus belle résidence du monde,
c'est celle où chaque appartement est occupé* ”

C2A, LES AVANTAGES, LA DIFFÉRENCE, L'EXPÉRIENCE

Pour les investisseurs privés souhaitant acquérir un bien immobilier destiné à être loué meublé (LMP), l'intervention de C2A, avec la mise en place d'un bail commercial avec chaque investisseur, génère des avantages fiscaux différenciants :

- **Revenus imposés** dans la catégorie des BIC
- **Déficit constitué** par l'ensemble des charges locatives, l'intégralité des charges financières et primes d'assurances, frais d'étude et de recherches ainsi que les cotisations vieillesse, allocations familiales et amortissements.
- **Exonération** de la plus value au bout de 5 ans.
- **Droits de mutation** à titre gratuit allégés.
- **Récupération de la TVA** sur le prix d'acquisition.

Pour les structures plus importantes et les institutions, C2A propose la gestion en toute sécurité des contrats d'allotements dans des structures de tourisme sur l'ensemble du territoire. Ses principaux clients sont :

- CAS du personnel de la Ville de Marseille
- C.C.E du Crédit Lyonnais
- APASCA (400 000 adhérents)
- CE Le Parisien
- Fédération Française de Judo
- CE SNCF..

Parce que la confiance est au rendez vous, C2A est aujourd'hui délégataire de Service public auprès de la Ville de Marseille.

C2A, UNE OFFRE MULTI SERVICES

Par son organisation capitalistique, l'association de savoirs faire professionnels à forte valeur ajoutée et sa véritable culture de prestation de services, le groupe C2A apporte des réponses novatrices en matière de gestion de résidences. Qu'il s'agisse de Tourisme, de Services ou d'affaires, l'expérience du groupe C2A est le gage de la réussite de vos investissements.

Son réseau de partenaires, hommes et femmes issus des métiers de la promotion, du service et la gestion est une force de solutions génératrices de produits au rendement assuré.

C2A dispose également d'une licence d'Agent de voyage et propose ainsi une offre de services élargie et complète dans l'univers du tourisme : organisation de séjours en France et à l'Étranger et gestion de résidences de tourisme (Familles et Jeunesse principalement).

Ainsi, C2A gère pour le compte d'une dizaine de résidences d'importants allotements sur l'ensemble du territoire national.

C2A, UN GAGE DE RÉUSSITE

C2A intervient à toutes les étapes du processus de faisabilité d'un dossier. L'objectif : assurer votre retour sur investissement par une stratégie planifiée et sécurisée en amont et un suivi irréprochable au quotidien.

- **Réalisation des études de marché initiales** : vérifications rigoureuses de la qualité des emplacements retenus et vérifications poussées des prestations proposées...
- **Sécurisation des montages financiers** : grâce à la mise en place de partenariats étroits entre promoteurs reconnus, un gestionnaire d'expérience et l'apport de garanties locatives avec des baux fermes.
- **Valorisation du bien confié** : par l'entretien rigoureux et le suivi régulier de l'ensemble immobilier confié.
- **Taux d'occupation garantis** : les 30 années d'expertise dans les différents circuits du tourisme et le choix drastique dans la sélection de ses partenaires permettent au groupe C2A d'assurer des taux d'occupation supérieurs à 75% en moyenne et d'assurer ainsi :
 - Les ressources de chaque résidence
 - Le paiement régulier des engagements financiers (loyers notamment)
- **L'optimisation des ressources** : le groupe C2A vous propose d'optimiser également les contacts par la mise en place d'une centrale de réservation performante proposant des services dédiés à l'ensemble de nos prestataires, par la mise à disposition d'un Back office avec des interlocuteurs privilégiés. Et, pour fin 2008, la mise en service d'un site internet marchand très convivial !

C2A, LE DÉVELOPPEMENT CONTINU

Le groupe C2A, régulièrement sollicité en tant que gestionnaire de résidences de tourisme, étudiants ou de services, est actuellement en fort développement sur des projets d'avenir fortement porteurs à court, moyen ou long terme. Pour exemple :

- **Résidence Tourisme de Montgenèvre** :
35 logements - En cours de gestion - Démarrage : 2007
- **Résidence Service de Lourdes** :
130 logements - Protocole signé - Démarrage : 2008
- **Résidence Service/Étudiants d'Étapes** :
144 logements - Protocole signé - Démarrage : 2008
- **Résidence Service de Bouffémont** :
75 logements - Protocole signé - Démarrage : 2009
- **Résidence Tourisme de Montreuil s/Mer** :
105 logements - Protocole signé - Démarrage : 2010
- **Résidence Service de Pau** :
74 logements - Protocole en cours - Démarrage : 2009
- **Résidence Étudiante de Grenoble** :
50 logements - Protocole en cours - Démarrage : 2009
- **Résidence Tourisme de Valberg** :
80 logements - Protocole en cours - Démarrage : 2010
- **Résidence Tourisme d'Argelès Gazost** :
80 logements - Protocole en cours - Démarrage : 2010
- **Résidence service et tourisme de CASTRIES 34** :
31 villas - Démarrage décembre 2008. Protocole en cours.

C2A, UN RÉSEAU, DES PARTENAIRES SOLIDES

Les partenaires du groupe C2A sont tous issus de l'immobilier et du tourisme. Leur engagement à nos côtés est un gage de réalisme et donc de réussite des projets envisagés.

- **SAS Essor Promotion** : promotion immobilière en Ile de France et Région Nord.
- **SAS Mirabeau** : promotion immobilière en PACA.
- **SARL SODETIM** : promotion immobilière dans le grand sud-ouest.

C2A, DES GARANTIES

Le groupe C2A, outre son expérience dans la gestion de résidences, offre également toutes les garanties et assurances qui font la différence :

C2A est agréé en tant que gestionnaire par la compagnie d'assurances PROVALLIANCE qui lui accorde sa garantie de paiement de loyers commerciaux impayés, des résidences qu'elle gère, pendant les 9 ans de la durée des baux.

- **C2A est titulaire de la licence d'agence de voyages** - (LI 083 07 003 - Fait à Toulon le 29/05/07 - Préfecture du Var). Sa garantie financière est assurée par l'APS, 75017 Paris. Son assurance de responsabilité civile est souscrite auprès de la GENERALI Assurances, 75009 Paris.
- **C2A est agréé auprès de différents établissements bancaires** pour consolider le financement des investisseurs. Parmi ceux-ci : le Crédit Mutuel, la Société Générale, la Banque Populaire...