

LA SEULE ZRR SUR UN GOLF EN FRANCE



Bail Commercial de 11 ans
Rentabilité 5%

Golf d'Albret

Commune de Barbaste,
aux portes des Landes
et du Gers, entre
Bordeaux et Toulouse.

Lot et Garonne (47)
Aquitaine

Domaine du Golf d'Albret

Distribué par

 **CECIM**[®]
L'Expertise en Distribution Immobilière

Promoteur

Clipper France

Avantages fiscaux ZRR

Le point de vue du Comité d'Engagement

CECIM

De notre point de vue, une résidence de tourisme bénéficiant des avantages fiscaux liés aux zones de revitalisation rurale (loi Demessine) doit respecter 7 critères pour être considérée comme un investissement pérenne pour le particulier :

1. **Sa situation** doit pouvoir attirer une clientèle diverse à différentes périodes de l'année ce qui garantit à l'exploitant (le preneur à bail) un point mort minimum d'exploitation lui permettant de payer les loyers sur la durée du bail.

2. **L'emplacement** doit être exceptionnel, ce qui préserve la valeur patrimoniale du bien

3. **Les logements** doivent être adaptés aux activités de plein air et offrir des espaces intérieurs et extérieurs autorisant une vie familiale sans contraintes et permettant de se détendre

4. Elle doit offrir sur **le site** des activités physiques ou ludiques praticables en différentes périodes

5. **L'exploitation** doit être assurée par des professionnels mettant à disposition les services nécessaires à la satisfaction de toutes les clientèles

6. **La rentabilité** doit être correcte et non minimisée par de faux prétextes

7. **Les avantages fiscaux** doivent être réels

La Résidence du Golf d'Albret cumule ces avantages :

La situation est exceptionnelle au croisement des vignobles de Buzet, des paysages de la Toscane française avec le Gers et les Forêts Landaises à perte de vue qui s'étendent jusqu'à l'Océan Atlantique.

Bordeaux et Toulouse, deux des plus grandes agglomérations françaises, sont accessibles par l'autoroute située à proximité de la résidence. L'agglomération d'Agen est à moins de 25km.

L'emplacement même de la résidence est unique pour une ZRR. Elle est au cœur d'un Golf existant de 18 trous, d'un ensemble boisé, et à proximité d'un ensemble hôtelier (restauration club house, fitness, salles de séminaire...). Deux piscines agrémenteront la résidence.

L'habitat se compose de petits ensembles, tous orientés sud / sud est ou sud ouest implantés au cœur du bois qui borde le golf.

Les logements sont composés de 2 et 3 pièces avec de larges espaces extérieurs et de villas avec piscines privées

Le site offre des espaces de détente et d'activité unique : Golf, Piscine, Fitness, Restaurant gastronomique situé dans une bastide au centre du golf (ensemble de hôtelier de grand standing déjà en activité)

De nombreux autres golfs sont à proximité de la résidence (Casteljaloux, Agen, Eauze, ...)

L'exploitant est une structure hôtelière reconnue dans les Alpes. Ce n'est pas, comme c'est souvent le cas, un preneur à bail se comportant comme un administrateur de biens. La rentabilité de 5% sur la durée du bail, respecte l'investisseur

Les avantages fiscaux sont réels et sans risque pour une opération de ce type

Le Comité d'engagement, habituellement peu enclin à valider une résidence de tourisme en ZRR, à donné son accord à la vue des nombreux avantages et points forts de la résidence du Golf d'Albret.



Guide de l'investisseur

Comment réserver ? R + 3 Jours

1/ Vérifier la disponibilité des logements sélectionnés au 04 66 28 28 28

2/ Compléter le dossier de réservation

Parapher et signer :

- Contrat en 2 exemplaires
- Plan du logement en 2 exemplaires
- Bail commercial en 2 exemplaires
- Descriptif technique en 2 exemplaires

Compléter :

- Lettre de mission notaire concours / procuration
- Fiche renseignements
- Lettre de mission expert comptable (Option)
- Établir un chèque encaissable ou non d'un montant minimum de 5% du prix de vente TTC à l'ordre de :

Me RAFFIN - MERLE

3/ Enregistrer la réservation auprès de CECIM

Faxer le jour même ou le lendemain :

- La copie du chèque, la 1ère et dernière page du contrat au 04 66 28 28 27

4/ Confirmer la réservation :

Expédier sous 72 heures maximum le dossier complet à l'adresse suivante :
CECIM 18, rue Alexandre Pieyre 30900 Nîmes

5/ CECIM confirmera l'enregistrement de la réservation par courrier au conseiller et au client.

Ce dernier recevra en recommandé un exemplaire du dossier validé par le promoteur de l'opération.

Comment financer ? R + 45 Jours

Vous avez confié le financement à CECIM. L'ensemble des pièces nécessaires à la demande de financement doit être adressé à CECIM dans les 15 jours qui suivent la réservation.

Pièces à fournir :

- Se référer à la liste jointe au dossier de réservation et compléter le questionnaire CECIM financement.

Vous montez votre dossier de financement directement. Vous devez :

- 1/ Déposer le dossier de demande de financement auprès d'un organisme bancaire dans les 15 jours qui suivent la réservation.
- 2/ Transmettre l'attestation de dépôt du dossier en banque par fax à CECIM au 04 66 28 28 27 ou par courrier.
- 3/ Transmettre sous 8 jours l'accord de principe de la banque pour le financement par fax à CECIM au 04 66 28 28 27 ou par courrier.
- 4/ Dans les 45 jours qui suivent la réservation transmettre à CECIM la copie de l'offre de prêt émise par la banque.
- 5/ Retourner par courrier à la banque l'offre de prêt acceptée au plus tôt le 11ème jour qui suit sa réception.

Devenir propriétaire ? R + 60/90 Jours

1/ **CECIM informe le client et le conseiller de la date définitive de démarrage de signature des actes sur le programme.**

2/ **Le notaire de l'opération adresse au client le projet d'acte.**

3/ **Signature chez le notaire :**

- Soit le client se déplace pour signer chez le notaire de l'opération
- Soit le client signe par procuration chez un notaire de sa région désigné par CECIM

CECIM, devra être informé à la réservation du mode de signature choisi.

Suivi fiscal R + 60/90 Jours

Le cabinet d'expertise comptable partenaire du groupe CECIM prend en charge le traitement des démarches fiscales liées à l'investissement (Dans le cas où le client a signé la lettre de mission expertise comptable jointe au dossier de réservation).



Cahier Technique

*Une réalisation CLIPPER FRANCE
Distribution CECIM*

Situation géographique

La résidence du Golf d'Albret au cœur du Sud Ouest

A 25 Km d'Agen (aéroport) liaison quotidienne Paris + Low Cost

A 100 Km de Bordeaux (aéroport)

A 120 Km de Toulouse (aéroport)

A 15mn de l'autoroute reliant Bordeaux et Toulouse

A 2h00 des Pyrénées et de l'Espagne

A 1h30 de l'Atlantique



 Golfs

Aux portes :

des Landes

du gers

du Quercy

A proximité des golfs :

de Castel jaloux

d'Eauze

de Marmande

d'Agen

de Fleurance

► Pourquoi investir sur le Golf d'Albret ?

Un paysage unique entre pins de la forêt des Landes et vignes des plaines du Lot

Une offre touristique et de loisirs attractive

Un contexte économique favorable

Une des régions les plus «gourmande de France»

1 - Le Lot et Garonne

Au cœur de l'Aquitaine, Le Lot et Garonne est un véritable jardin planté de vergers et de vignes. Il est sans conteste un des départements les plus riches d'un point de vue gastronomique et vinicole. Il se trouve de plus à quelques dizaines de kilomètres du plus prestigieux vignoble du monde : le Bordeaux. Entre Guyenne et Gascogne, le Lot et Garonne peut s'enorgueillir d'un paysanne magnifique et varié, marqué par les régions voisines. Il est un puzzle, véritable mosaïque de petits pays.

Une situation est idéale :

A l'est, la splendide forêt des Landes et les collines du Gers

Du sud au nord, la vallée de la Garonne et sa riche plaine agricole

A l'ouest, la vallée du Lot évoquant le Quercy

Au nord, les premières forêts du Périgord Noir et les vignes bordelaises et de la Dordogne

L'eau est omniprésente. Le Lot et le Gers sont des voies de communication importantes. Elles ont également favorisé une agriculture riche et variée.

D'un point de vue économique :

Le Lot, le Lot et Garonne rassemble 305 000 habitants, c'est à dire 0,5 % de la population française, sur 1 % du territoire français.

Espace jalonné de centres urbains répartis sur l'ensemble de son territoire, le département connaît une forte croissance depuis le début des années 90, au moment où il achève le passage d'une économie essentiellement agricole vers une économie agro-industrielle et de services.





Pourquoi investir sur le Golf d'Albret ?

Les secteurs d'activité majeurs

• L'industrie agro-alimentaire

En Aquitaine, le Lot et Garonne occupe une place de choix. En effet le Lot et Garonne regroupe 14 % des établissements de la région, 15 % des effectifs et réalise 20 % du chiffre d'affaires, alors que le poids économique global du département au sein de l'Aquitaine se situe autour de 10 %.

• L'industrie chimique et pharmaceutique

La filière pharmacie et accessoirement la chimie est constitué de 30 entreprises qui emploient un peu moins de 1600 salariés, soit 25 % des effectifs de l'Aquitaine, alors que globalement le poids économique du Lot et Garonne au sein de l'Aquitaine se situe autour de 10 %.

• La mécanique et la métallurgie

Le Lot-et-garonne a développé son savoir-faire dans la transformation des matériaux, en particulier dans le domaine de la métallurgie et du travail du bois.

Le département dispose d'un tissu industriel performant qui a su réussir les conversions technologiques indispensables : Creuzet Aéronautique, Fumel Technologies, Righini, Parquets Marty...

Les activités liées à la mécanique et à la métallurgie emploient 3 800 salariés, soit 8.6 % des effectifs de l'Aquitaine. Ces deux filières regroupent la métallurgie/fonderie, la mécanique, la fabrication de machines-outils et de matériel agricole, le transport et l'aéronautique (sous-traitance).

• La filière bois

En Aquitaine, le Lot et Garonne occupe une place de choix. En effet le Lot et Garonne regroupe 14 % de l'emploi salarié de la région, alors que le poids économique global du département au sein de l'Aquitaine se situe autour de 10 %.

En Lot et Garonne, la filière bois est née de la présence de trois essences : le châtaignier dans le nord-est du département, aux confins de la Dordogne, le pin au sud-ouest, le peuplier dans les vallées de la Garonne et du Lot.

• Le tourisme

Le Lot-et-Garonne est un lieu privilégié de développement du tourisme " vert " respectueux de l'environnement culturel, humain et paysager.

Le département développe des possibilités importantes d'investissements dans le domaine du tourisme et de la santé. Ce secteur représente 3000 emplois dans le département.



► Pourquoi investir sur le Golf d'Albret ?

2 - La région de l'Albret

Aux portes du Gers et de la Dordogne, entre la forêt des landes et Gascogne, terre de tradition rurale, les villes et les villages du Val d'Albret vivent au rythme des saisons et des activités agricoles.

Les fleuves et rivières voient aujourd'hui naviguer de très nombreux plaisanciers. L'eau est en effet un élément important de la région.

Les activités de loisir et les lieux gourmands ne manquent pas. La région est sans doute une des plus agréables et des plus conviviales de France.

Jugez plutôt :

- Dans un rayon de 100 Km, la région compte pas moins de 7 golfs
- La Garonne et les rivières environnantes offrent de nombreuses activités nautiques
- Randonnées à cheval, à vélo ou à pieds

Dans un rayon de 50 Km :

- Visite des caves et des vignobles de Buzet, de Cahors, de Bordeaux...
- Château des Ducs de Duras (Forteresse médiévale)
- Le village des automates à Clairac
- Musée du liège et du bouchon à Mézin
- Les serres exotiques à Colayrac-St-Cirq
- Les grottes de Fontirou à Castella
- Le musée du foie gras à Frespech
- Le Château fort de Bonaguil à Fumel
- La ferme du Chaudron magique à Bruzac (ferme de découverte d'élevages et d'artisanat)
- Etablissement botanique de Latour Marliac à Temple sur Lot...



Pourquoi investir sur le Golf d'Albret ?

3 - Le Golf D'Albret

Dans un cadre exceptionnel, le golf est l'âme du domaine. C'est un parcours 18 trous par 72 de 5834 mètres. Son principal atout : l'espace. Il offre une remarquable variété, née de la configuration naturelle des lieux. Les bouquets d'arbres ont en grande partie été conservés et le relief du terrain fournit d'étonnantes possibilités.

Ce parcours a été conçu pour les joueurs de tous niveaux, les grands professionnels comme les débutants. Un fairway très large, des trous diversifiés permettent aux golfeurs de peaufiner leurs points forts et d'améliorer leurs points faibles.

Un enseignement de qualité sera délivré par d'excellents professionnels. En plus du 18 trous, un vaste practice accueillera l'entraînement d'un grand nombre de joueurs. L'école proposera différentes formules de cours et de stages de tous niveaux.

... le tout dans un cadre enchanteur, ce qui ne gâte rien...

Tous les joueurs seront accueillis dans un Club-house des plus séduisants. Il est en effet aménagé dans une ancienne Bastide, demeure historique entièrement réhabilitée. Elle comprend des boutiques, des vestiaires, un espace restauration avec terrasse ombragée et de l'hôtellerie grand standing. Un personnel attentif saura satisfaire aux moindres exigences.

Une potentialité de clientèle très variée

- Une clientèle d'Europe du nord très attirée par la région sud ouest et le golf
- Une clientèle Française aimant la variété de plaisir que procure une situation comme celle du golf d'Albret
- Une clientèle régionale en toute saison, amateur de golf et de week-end dans un site de qualité à 1h de voiture maximum
- Une clientèle "corporate" d'entreprises à la recherche d'un lieu de séminaire non urbain mais pouvant être attrayant en toutes saisons
- Une clientèle d'équipes de professionnels ou d'amateurs de golf en toutes saisons afin d'effectuer des stages



▶ La résidence

Le **Domaine du Golf d'Albret** est né de l'idée de créer un lieu d'harmonie autour d'un sport de nature : le Golf. L'originalité du projet vient de sa diversité : un parcours large au centre d'un lieu de vie, avec ses villas, ses maisons, son hôtellerie, ses restaurants...

Le site permet un tel aménagement, tout en laissant le golf parfaitement dégagé.

L'ensemble du domaine se déploie sur 50 hectares.

Les appartements, aux volumes généreux, sont situés au milieu de la forêt des bruyères. L'ensemble immobilier est sans aucun doute l'un des plus aboutis et les plus prestigieux de la région.

La résidence est ouverte sur un parc réaménagé à la française avec accès direct aux piscines.



La résidence

Les maisons, de type «landais» sont toutes différentes, ce qui ajoute au côté «village». Elles ont également un accès direct à la piscine ainsi qu'au golf.

L'architecture est respectueuse des volumes des belles demeures d'Aquitaine :

- Rythme des colombages
- Enduits aux teintes blanches et ocre clair
- Grandes toitures en pente douce
- Harmonie des façades ...

Les appartements de 2 ou 3 pièces sont entièrement équipés et conçus «dans la grande tradition régionale». Ils sont d'un standing et d'une architecture extrêmement soignés, quelques villas Landaises avec piscines individuelles viennent compléter l'ensemble.



▶ La résidence en images



APPARTEMENTS SUR TENNIS



ACCUEIL DEPUIS TENNIS



VILLA AVEC PISCINE



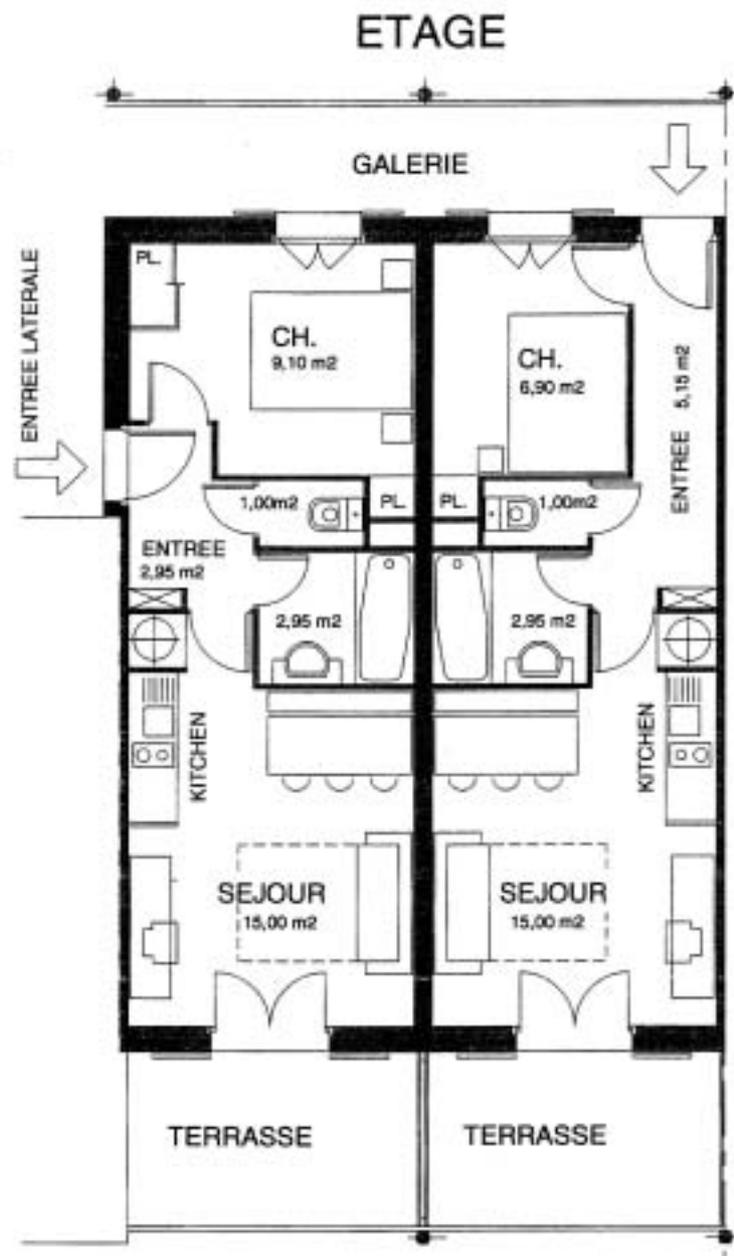
SALON DU CLUB HOUSE



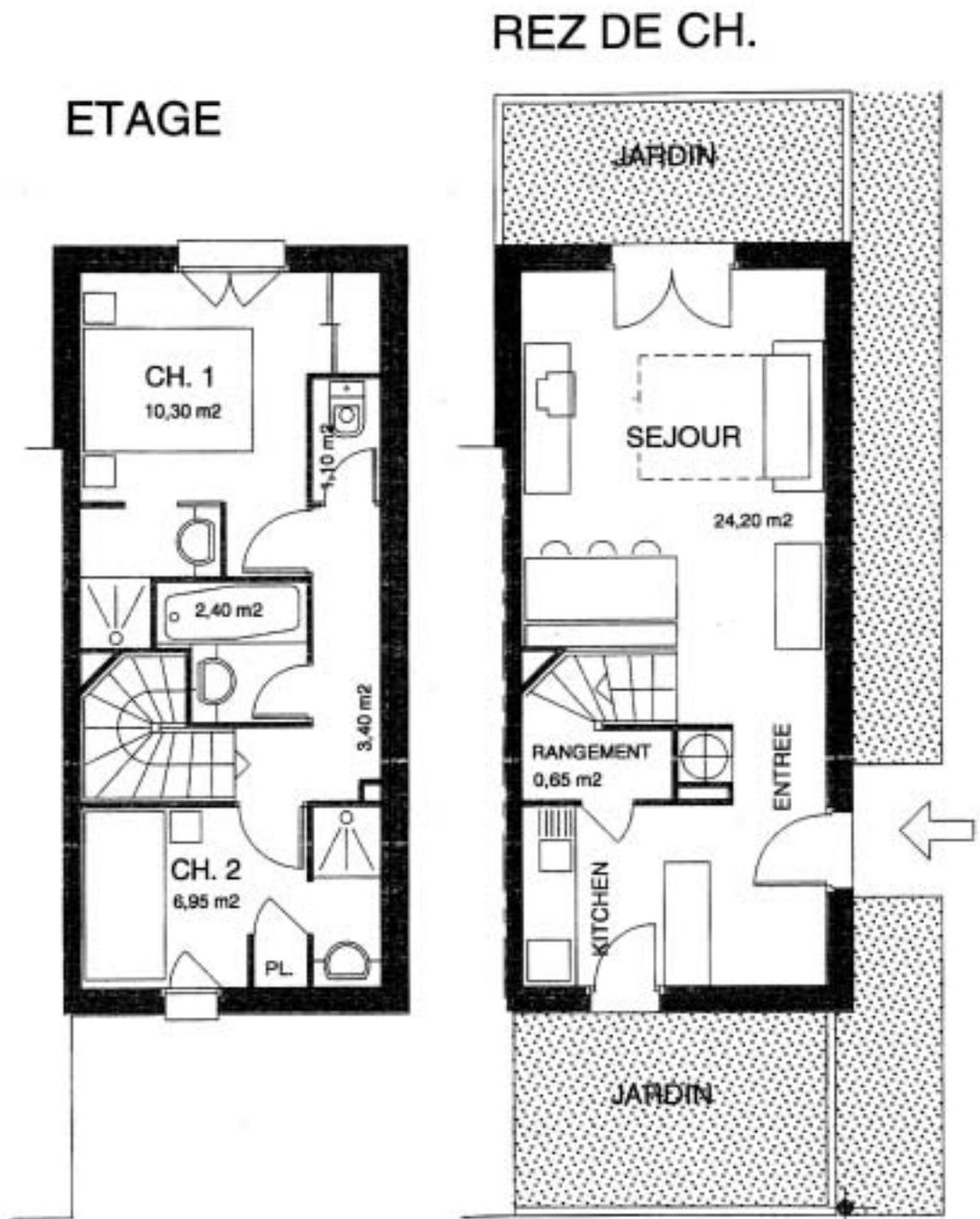
RESTAURANT DU CLUB HOUSE



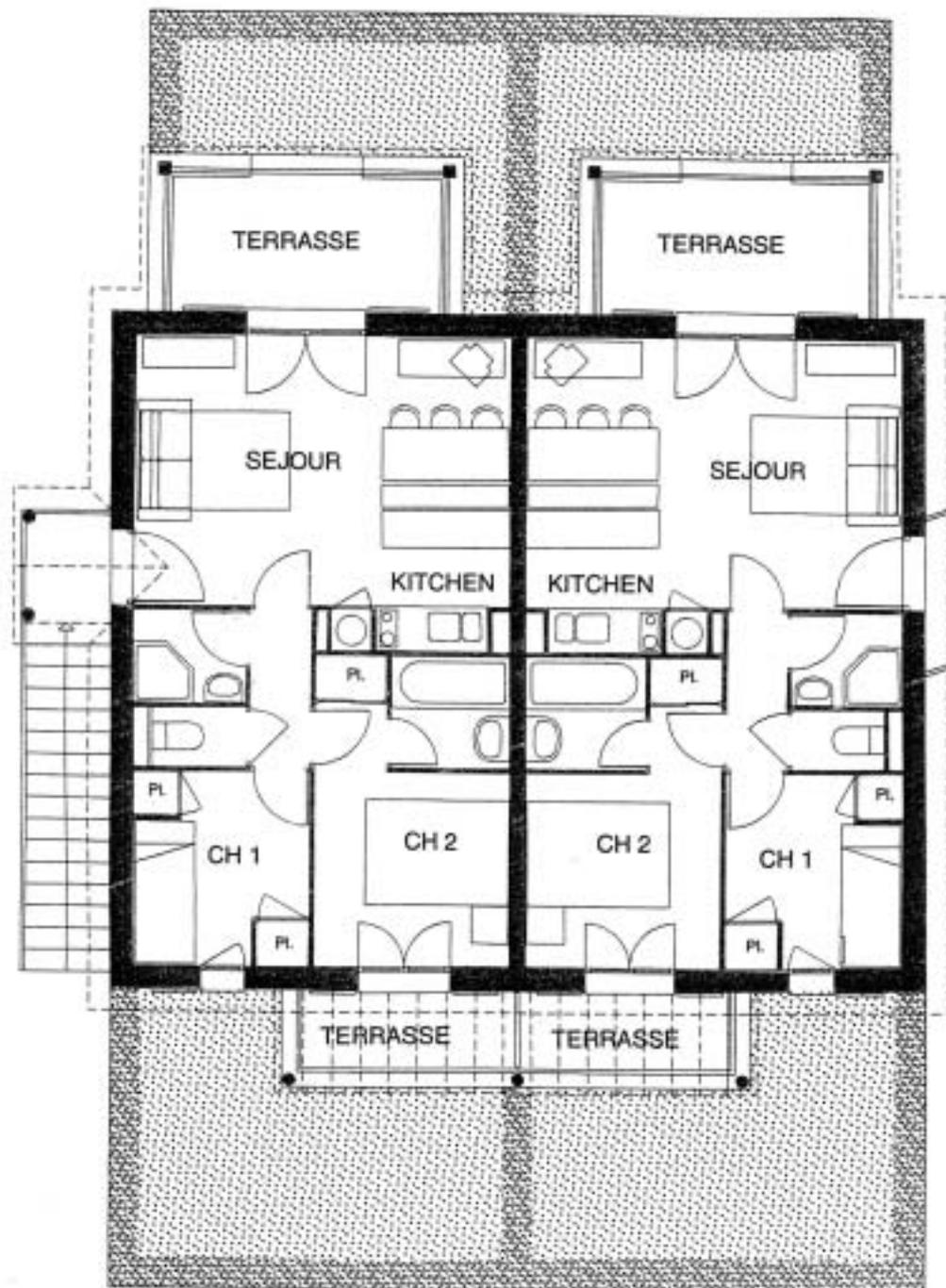
▶ Exemple d'un logement 2 pièces de 31m² avec terrasse



- ▶ Exemple d'un logement 3 pièces duplex de 49m² avec espace extérieur

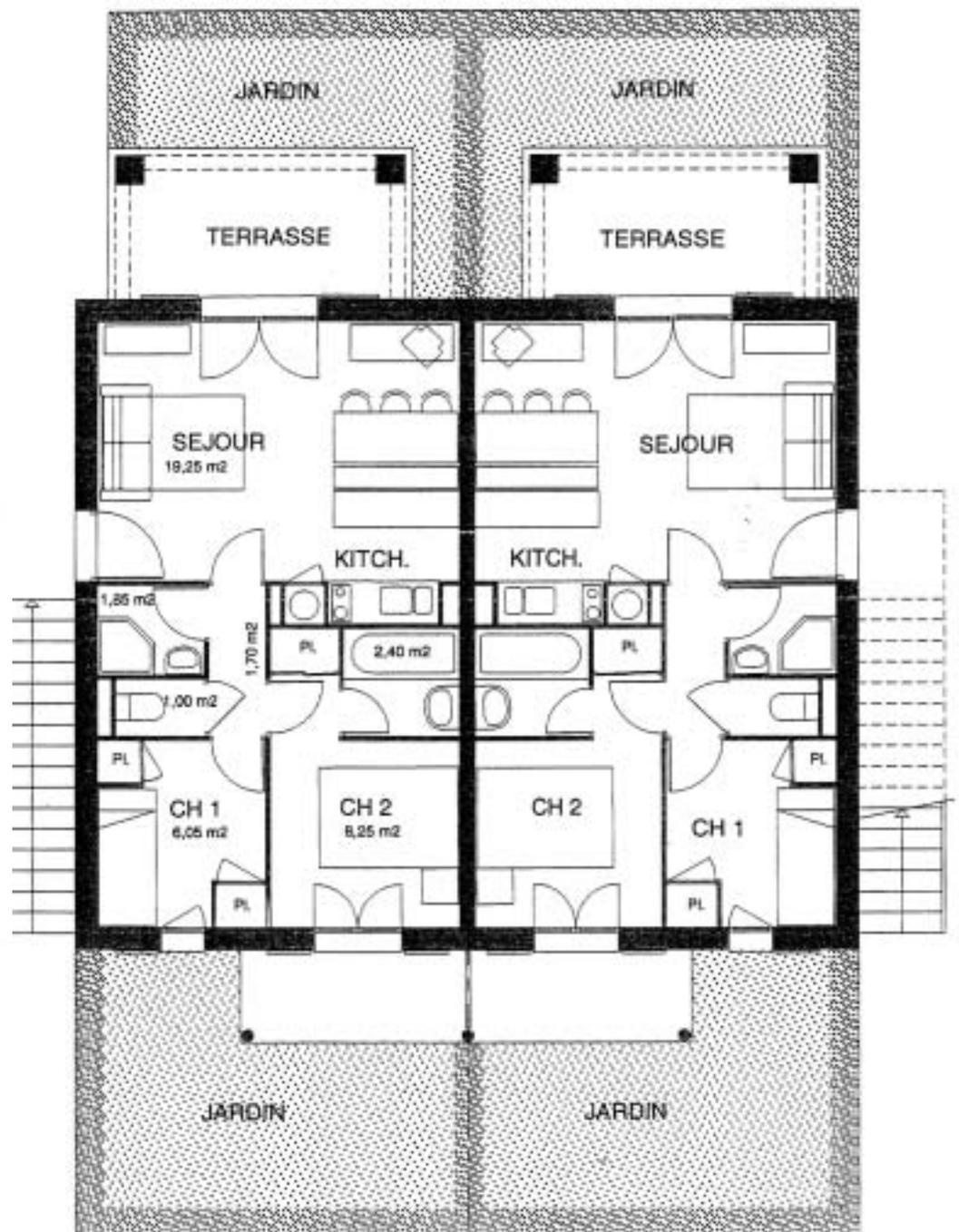


- ▶ Exemple d'un logement 3 pièces de 40m² plain pied avec jardin ou terrasses au 1er étage



ETAGE

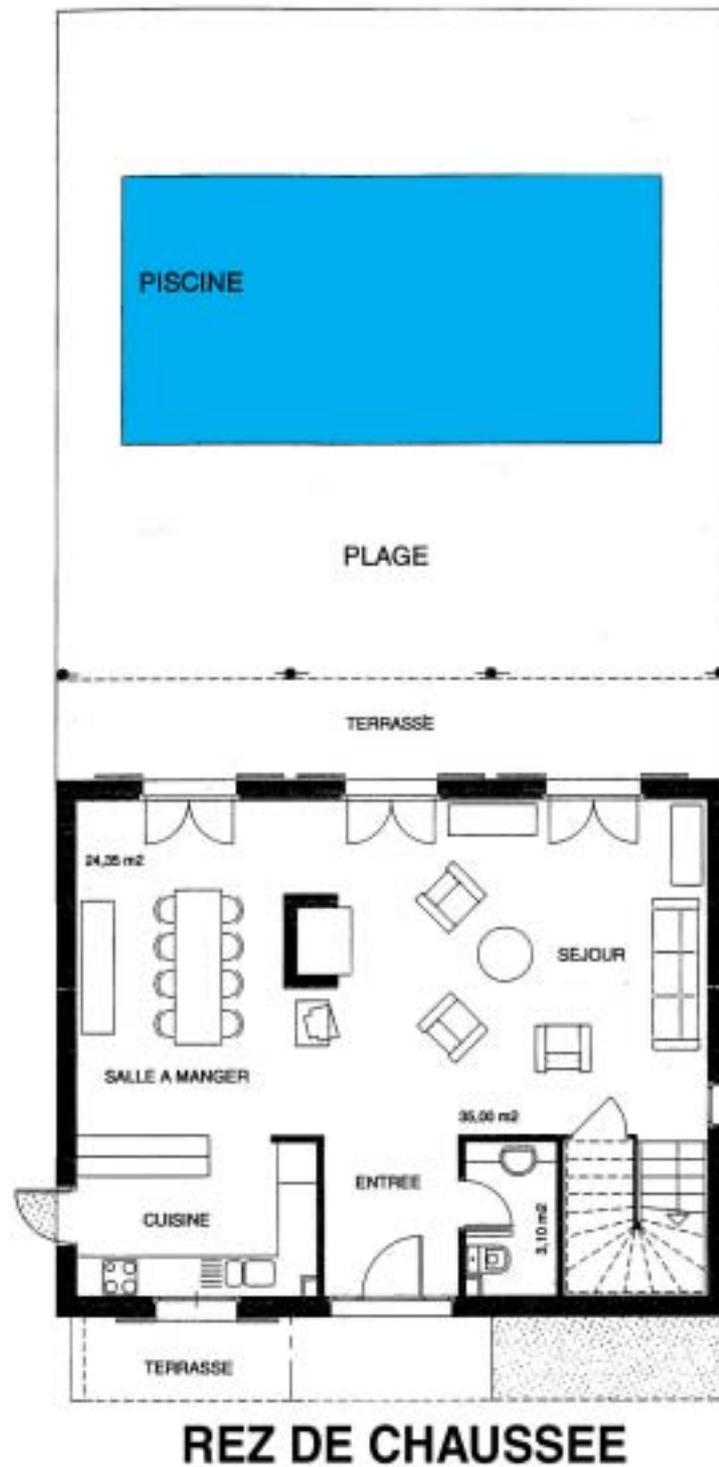
- ▶ Exemple d'un logement 3 pièces de 40m² plain pied avec jardin ou terrasses au 1er étage



REZ de CHAUSSEE

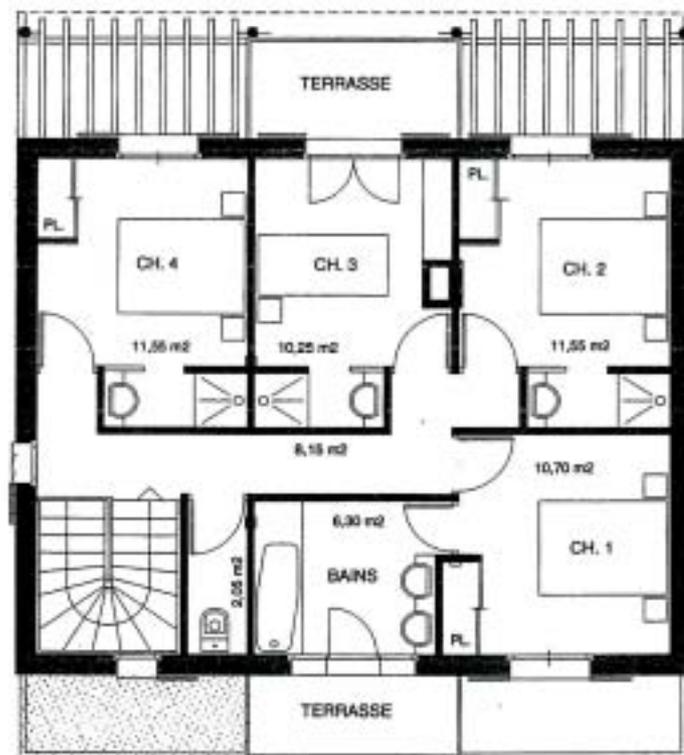


▶ Exemple d'une villa de 130 m² avec piscine





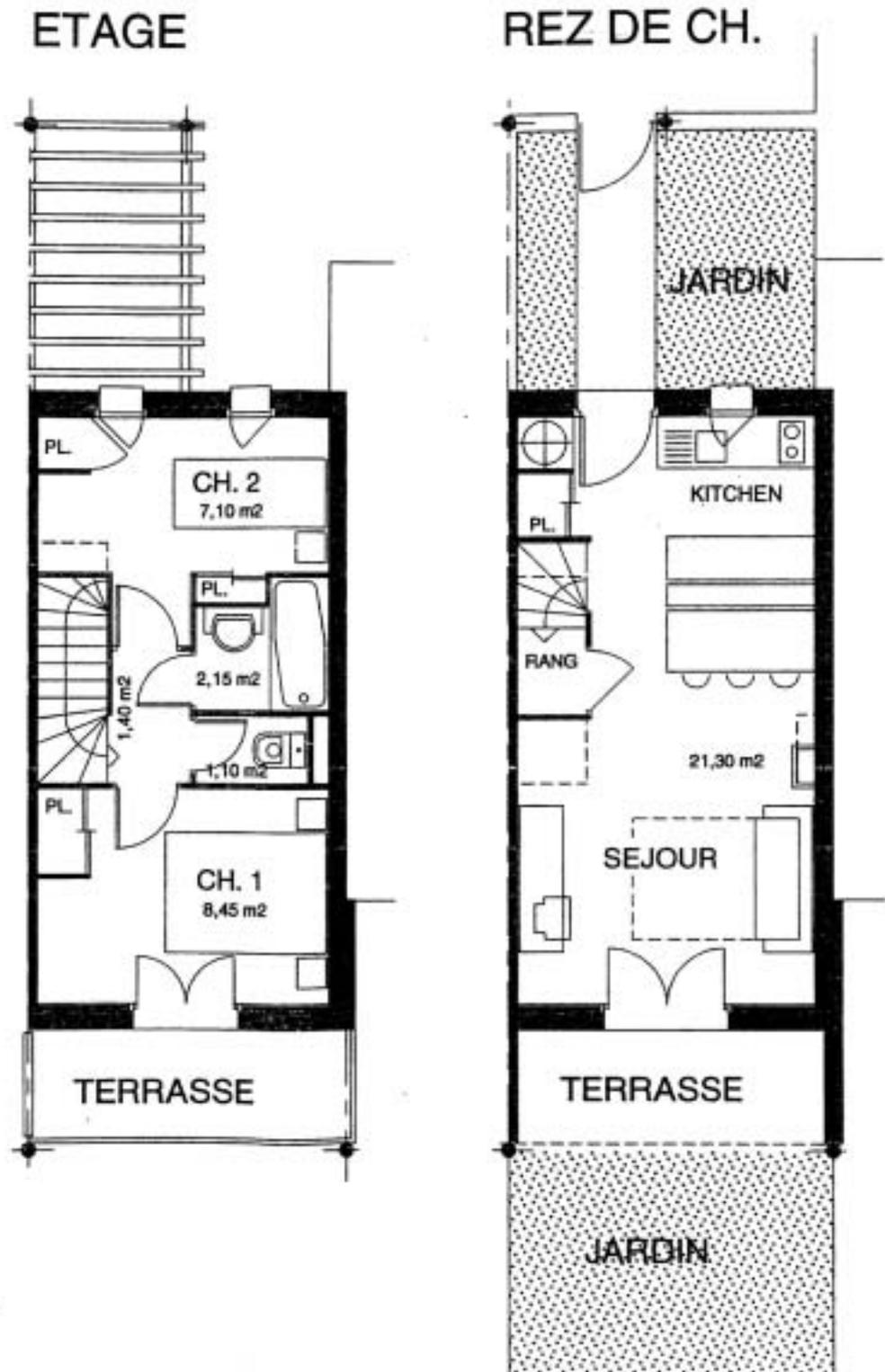
▶ Exemple d'une villa de 130 m² avec piscine



ETAGE



- ▶ Exemple d'un logement 3 pièces duplex de 40m² avec jardin et terrasse





Le gestionnaire

Clipper France Exploitation

En plus d'être la seule résidence tourisme bénéficiant des avantages fiscaux en ZRR, le promoteur CLIPPER France innove en créant CLIPPER France EXPLOITATION destinée à protéger l'investisseur par la mise en place d'un fond de garantie de plus de 1 484 000 euros.

Le principe est que CLIPPER France EXPLOITATION prend à bail les logements et dote la société de prise à bail d'un fond de concours de 1 484 000 euros qui viennent augmenter le capital existant de 40 000 euros le portant à 1 524 000 euros.

En plaçant ce fond de concours en capital, CLIPPER France EXPLOITATION apporte la garantie aux investisseurs de l'existence de capitaux pouvant être appelés si nécessaire en paiement des loyers.

Le concept de CLIPPER France EXPLOITATION n'est pas d'exploiter les résidences mais de contre garantir les investisseurs. L'exploitation est confiée par CLIPPER France EXPLOITATION à des sociétés d'exploitation spécialisées dans la résidence de tourisme ou ou des tours opéra tors avec lesquels CLIPPER France EXPLOITATION a des accords de remplissage et de sous-traitance. Par ces accords, CLIPPER France EXPLOITATION se garantit sur des allotements de logements une quote-part de loyers fermes assortie d'une partie variable.

Cette innovation en matière de prise à bail est importante et fera école dans le milieu professionnel très rapidement.





Le Promoteur

Clipper France

Depuis 1997, la société CLIPPER est spécialisée dans l'aménagement touristique et plus particulièrement dans le montage d'opérations hôtelières et para-hôtelières.

Le choix des lieux, des emplacements et du foncier sont, dans ce type de résidence, particulièrement importants, voire primordiaux. La société, qui bénéficie de plusieurs années d'expérience, effectue une étude très précise de la situation :

- Analyse marketing du lieu (démographie, situation économique, zones de chalandises, image de la région, offre touristique...)
- Mise en place d'un projet touristique cohérent en adéquation avec les besoins et les souhaits de la collectivité et des partenaires associés

Dans un second temps, une équipe d'architectes réalise un projet en adéquation avec les contraintes économiques des futurs acquéreurs et surtout l'environnement architectural et écologique.

Les programmes de Clipper France s'intègrent toujours à une politique réfléchie et équilibrée de développement économique.

Clipper France a réalisé de nombreux programmes similaire au « Domaine du Golf d'Albret » à Grimaud (Var), Argeronne (Normandie), Cély (Iles de France), Fréjus (Var)...





Fiscalité de l'opération

ZRR

L'investisseur s'engage à :

Acquérir un logement neuf, dans une résidence de tourisme située en zone de revitalisation rurale
Louer ce logement nu pour une durée minimale de neuf ans, par bail commercial à l'exploitant de la résidence de tourisme
Déclarer les revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers.

En échange le fisc lui permet de :

Récupérer la TVA qu'il a payée lors de l'acquisition.
La procédure de récupération de la TVA est déclenchée dès que l'investisseur peut justifier avoir perçu trois mois de loyer. Trois à six mois plus tard, il percevra un chèque des services fiscaux qu'il utilisera pour :

- se faire plaisir
- rembourser ses échéances de prêt
- compléter un contrat de capitalisation dans le cadre d'un prêt in fine

Déduire chaque année de ses revenus fonciers :

- une somme égale à 6% des loyers hors taxe qu'il aura perçus pendant neuf ans
- les charges autres que les frais de gestion et d'assurance
- les dépenses d'entretien, les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges, les primes d'assurance pour loyers impayés
- les intérêts d'emprunt qui ont servi à l'acquisition du logement

Et de payer moins d'impôts :

L'investisseur pourra déduire directement de son impôt 25% du montant de l'investissement (montant de l'investissement plafonné à 50 000 Euros pour une personne seule et à 100 000 Euros pour un couple marié), déduction étalée sur quatre ans.

Quand l'ensemble des charges est supérieur aux revenus locatifs, l'investisseur sera en situation de déficit foncier qui sera imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 Euros par ans.

La fraction du déficit qui excède 10 700 Euros, ainsi que les intérêts d'emprunt supérieurs au montant des loyers perçus seront imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



Fiche Technique

Promoteur :

Clipper France

Situation :

Résidence de tourisme "Le Domaine du Golf d'Albret"

Désignation :

240 T2, T3 et Villas

Fiscalité :

ZRR + Récupération TVA - Défiscalisation sur les revenus 2006

Gestionnaire :

Clipper France Gestion

Livraison :

1ère tranche et 2ème tranche 1er trimestre 2007

Signature des actes :

A partir du 1er trimestre 2006

Chèque de résa :

5% à l'ordre du notaire

Garanties :

Bail commercial de 11 ans

Démarrage du bail 1er trimestre 2007

Notaire de l'opération :

Me RAFFIN - MERLE



www.cecim.fr

Votre conseiller



18, rue Alexandre Pieyre - CS 21010 - 30906 Nîmes cedex 2 - Tél 04 66 28 28 28 - Fax 04 66 28 28 27
S.A. au capital de 1 292 860 Euros / SIRET : 439 443 268 000 16 / APE 703 A