

ZRR

# Résidence Golf d'Albret II

## Barbaste

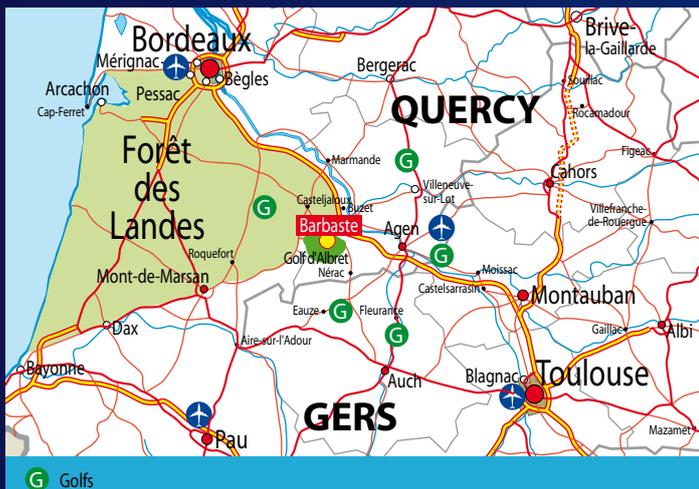
Lot et Garonne (47) - Aquitaine

Tranche N°2



CREATION  
DEVELOPPEMENT  
PATRIMOINE

# Pourquoi investir à Barbaste ?



## Situation géographique

La résidence du Golf d'Albret au cœur du Sud Ouest  
A 25 Km d'Agen (aéroport) liaison quotidienne vers 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

Aux portes : des Landes, du Gers, du Quercy

A proximité des golfs : de Casteljaloux, 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 «gourmandes de France»

### 1 - Le Lot et Garonne

Au cœur de l'Aquitaine, le Lot et Garonne est un des départements les plus riches d'un point de vue gastronomique et vinicole, à quelques dizaines de kilomètres du plus prestigieux vignoble du monde : le Bordelais.

#### Une situation 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.

Le Club-house comprend des boutiques, des vestiaires, un espace restauration avec terrasse ombragée et de l'hôtellerie grand standing.

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.

### 2 - La région de l'Albret

Aux portes du Gers et de la Dordogne, entre la forêt des Landes et Gasconne, 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 pied
- 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
- 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
- Etablissement botanique de Latour Marliac à Temple sur Lot...

### 3 - Le Golf D'Albret

Le golf est l'âme du domaine. Vaste parcours 18 trous de 72 par 5834 mètres, il offre une remarquable variété, née de la configuration naturelle des lieux. 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 des joueurs. L'école proposera différentes formules de cours et de stages de tous niveaux.

Une résidence de grand standing proposant des logements avec terrasse et jardin (suivant les lots), au sein d'espaces verts. Un esprit «cottage» pour une résidence unique. Le «Golf d'Albret» offre un «espace détente» (SPA, Jacuzzi, sauna, massage et piscine intérieure) et 2 piscines extérieures.

→ Des activités praticables en été comme en hiver.

### D'un point de vue économique :

Le département connaît une forte croissance depuis le début des années 90.

Les secteurs d'activité majeurs

- L'industrie agro-alimentaire
- L'industrie chimique et pharmaceutique
- La mécanique et la métallurgie
- La filière bois
- Le tourisme



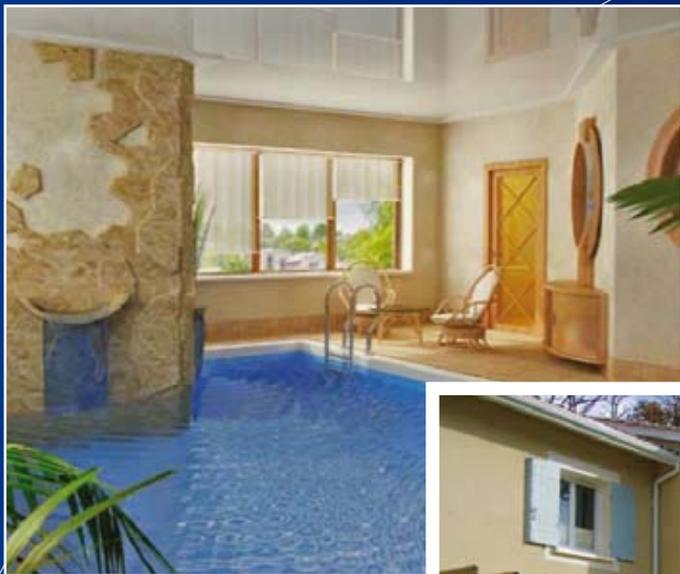
Vue courts de tennis

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
- Une clientèle régionale en toutes saisons, amateur de golf et de week-end dans un site de qualité à 1h de voiture
- Une clientèle "corporate" d'entreprises à la recherche d'un lieu de séminaire non urbain mais attractif en toutes saisons
- Une clientèle d'équipes de professionnels ou d'amateurs de golf en toutes saisons (stages)



Vue jardin



Piscine intérieure



Vue piscine

## En conclusion :

1. Une situation 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.

2. Un emplacement unique pour une ZRR, 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.

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

4. Les logements sont composés de 2 et 3 pièces avec de larges espaces extérieurs et de villas.

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

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

6. 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.

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



Détail Salon du Club House



La résidence Tranche 1



Terrasse du Club House

# Exemple de logement

## SURFACES HABITABLES

### 3 pièces + Terrasse et Jardin

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Cuisine / Séjour / Rangt. | 27,07 m <sup>2</sup>       |
| Chambre 1                 | 9,10 m <sup>2</sup>        |
| Chambre 2                 | 8,97 m <sup>2</sup>        |
| Dégagement                | 1,62 m <sup>2</sup>        |
| Salle de bains            | 2,88 m <sup>2</sup>        |
| Salle d'eau / wc          | 4,86 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>54,50 m<sup>2</sup></b> |
| Jardin                    | 33,70 m <sup>2</sup>       |
| Terrasse couverte         | 9,88 m <sup>2</sup>        |



## Le promoteur

En vingt-trois ans d'activité CORIM a acquis une expérience riche en matière de services de qualité dans tous les domaines de l'immobilier : réalisation de logements, bureaux, aménagements d'hôtels et lotissements. Une approche dynamique qui se base sur l'utilisation de finitions élaborées et de matériaux durables, ce qui permet à CORIM d'offrir à ses clients un résultat de qualité, un cadre de vie agréable.

Sa préoccupation principale est de rester fidèle à ses valeurs d'origine :

- Satisfaire les attentes en matière de qualité de construction, respect des délais et des prix fixés
- Concevoir et livrer des logements fonctionnels et agréables à vivre.

CORIM est le défi du marché immobilier du Languedoc Roussillon.

Depuis sa création en 1981, CORIM suit le développement du marché local et se différencie grâce à son engagement dans l'amélioration de ses constructions et de ses services. Membre de la FPC (Fédération des Promoteurs-Constructeurs), CORIM a confirmé son engagement obtenant la titularisations NF Logement en 2005 et Qualiprom en 2006.

## Le gestionnaire

**ELITE PREMIER** a été créée par Martin TRIGANO :

Homme de marketing, il a d'abord fait ses gammes chez ROWENTA. Mais son chemin a croisé celui d'André TRIGANO dans les années 90, le fondateur du Camping c'est TRIGANO. Martin TRIGANO lancera différentes marques de camping légers, sur tous les marchés européens et au Japon. Il gèrera le locatif des Etapes André TRIGANO, plus de 300 terrains de camping 3 et 4 étoiles, et la centrale de réservation.

Il mettra en place des partenariats actifs avec les 3 Suisses, Quelle, l'ensemble des tours opérateurs Européens et la Camif. Mais le Marché de l'hôtellerie de plein air est pour lui ailleurs. Martin TRIGANO décide de créer ÉLITE PREMIER.

La holding ÉLITE PREMIER confie à ses filiales l'exploitation de ses différentes résidences de tourisme. Elle en détient la majorité du capital, en association, sur certaines résidences avec HESTIATEL.

# Résidence Golf d'Albret II

Exemple d'investissement réalisé dans le cadre de la Loi ZRR.

«Art. 156 de Code Général des Impôts et dispositions Art. Art 199 decies E, EA, F et G du CGI (Edition du 1er janvier 2005). Bulletin Officiel des impôts 5 B-14-06 du 6 avril 2006 relatif à la réduction d'impôts au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme.»

## Simulation

### Situation personnelle

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Situation familiale             | Marié    |
| Nombre de personnes à charge    | 2        |
| Nombre de parts                 | 3        |
| Salaires (€ par an)             | 50 000 € |
| Bénéfices industriel commercial | 0 €      |
| Revenus fonciers nets           | 0 €      |
| Revenus après abattement        | 45 000 € |
| Impôts sur le revenu            | 2 518 €  |

### Investissement sélectionné

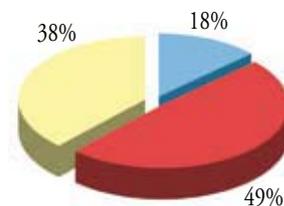
|               |                  |
|---------------|------------------|
| Régime fiscal | ZRR              |
| Résidence     | Golf d'Albret II |
| Lots          | n° 38            |
| Montant TTC   | 190 784 €        |
| Loyer mensuel | 597 €            |

### Financement de l'investissement préconisé : Amortissable

|   |            |
|---|------------|
| Apport ou adossement (€) :                      | 0 €        |
| Capital emprunté (€) :                          | 211 293 €  |
| Taux de l'emprunt (taux nominal en %)           | 4,90%      |
| Assurance décès invalidité :                    | 0,30%      |
| Taux effectif global :                          | 5,20%      |
| Durée (en mois) :                               | 300 mois   |
| Franchise :                                     | 16 mois    |
| Mensualité (en €) :                             | 1 272 €    |
| Nantissement (capitalisation à 4,5%/an) :       | 0 € (TVA)  |
| Adossement initial (capitalisation à 4,5%/an) : | 0 €        |
| Abondement :                                    | 0 € / mois |

Participation au financement à 10 ans

■ Mr et Mme Durand  
■ Locataire  
■ Services fiscaux



### Bilan de l'investissement en Epargne Patrimoine Objectif

|  |           |
|--|-----------|
| ■ Epargne mensuelle moyenne :  | 216 €     |
| ■ Objectif défiscalisation / Economie d'impôts réalisée :            | 48 285 €  |
| ■ Objectif rente / Complément revenus à 10 ans :                     | 8 576 €   |
| ■ Objectif patrimoine / Capital acquis à 10 ans :                    | 24 676 €* |
| ■ Objectif protection / Capital assuré dès le 1 <sup>er</sup> jour : | 190 784 € |

\*revalorisation de 2% par an.