

# L'Orée du Parc

## Résidence de tourisme

Royan - 17

Odalys  
GROUPE

  
GROUPE  
DUVAL





# Royan

Charente-Maritime

## ROYAN FAVORISE LES ENVIES D'ESCAPADES



### De la plage à la montagne

En à peine 4 h de route vous serez en plein cœur des Pyrénées.



### Accessible

L'aéroport de La Rochelle est à 1h15 et propose des vols directs pour Lyon, la Corse, le Portugal, Londres... Et si vous désirez voler plus loin, l'aéroport de Bordeaux complète les destinations.



### Un petit tour à vélo ?

La Vélodyssée étire ses 1 200 km de la pointe de la Bretagne jusqu'à la côte Basque, le long de l'Atlantique. Mais pas besoin d'être un champion pour profiter de ses pistes cyclables, de Royan à La Palmyre en passant par Ronces-Bains etc.



Plage de la Grande Conche

À Royan, tout est plus grand.  
Finie la vie confinée, les transports urbains bondés, les embouteillages, la pollution.

Royan s'est développée dans un cadre naturel exceptionnellement riche où les longues plages de sable fin côtoient les terres viticoles et les majestueuses forêts de pin. Proche, l'estuaire de la Gironde, un des derniers estuaires sauvages, offre des paysages tour à tour vivifiants ou intimistes. Son patrimoine architectural n'est pas en reste. Tout le long de la côte et au hasard

des rues, on peut admirer les styles Art-déco, Belle Époque, Le Corbusier et même l'inspiration brésilienne de Niemeyer. D'ailleurs, en 2010, Royan a obtenu le label de Ville d'Art et d'Histoire, reconnaissance de ce patrimoine architectural foisonnant. Une belle lumière baigne la côte Atlantique tout au long de l'année et les couchers de soleil se dégustent presque tous les soirs.



## Quartier du Parc, l'emplacement idéal

À la fois résidentiel, proche de la plage et cœur battant de la ville, le quartier du Parc est préservé et conserve tout le charme le charme des plus belles stations balnéaires.

Côté belles-lettres, Emile Zola et Alphonse Daudet y résidèrent, tandis que Camille Saint-Saëns venait y chercher l'inspiration de ses plus admirables compositions. Nul doute du charme de l'endroit, recensé comme espace naturel remarquable. Mais le quartier du Parc est également parfaitement ancré dans la modernité et permet de profiter de toutes les infrastructures de la ville. Banque, supermarché, boulangerie, tout est accessible en 5 min à pied\*.

\* Sources Google Maps

“

L'Orée du Parc s'ouvre sur la plage de la Grande Conche.

”





# À Royan, la côte de beauté a la cote

Valorisez votre patrimoine en toute sérénité en investissant dans une résidence haut de gamme en bord de mer, dans un environnement naturel et touristique réputé.

## DES SERVICES 4 ÉTOILES



La plage à 100 m



Une piscine intérieure et extérieure



Des espaces communs à la fois intimes et conviviaux



Un sauna, un hammam et un espace Fitness

Les appartements du 2 au 3 pièces offrent de beaux volumes avec des séjours baignés de lumière. Chaque logement possède un extérieur généreux - un balcon ou une terrasse - qui vient prolonger le plaisir d'être chez soi pendant les beaux jours.

## DES LOGEMENTS SPACIEUX ET RAFFINÉS



Du 2 au 3 pièces  
De 4 à 6 personnes



Terrasses et  
balcons meublés



Appartements décorés et  
meublés par un architecte



Cuisine ou  
kitchenette



Ascenseurs



Laverie



Parking





# Le double bénéfice d'Odalys Prestige

## L'assurance d'un placement réussi

Avec ses prestations, services et tarifs d'un excellent rapport qualité-prix, la Résidence Bleu Canopée vous fait bénéficier de tous les avantages et de sérieux gages de rentabilité.

- **Un taux de satisfaction record : 96 %** des vacanciers souhaitent revenir dans une résidence gérée par Odalys.
- **500 000 visiteurs** chaque mois sur le site de réservation en ligne.
- Plus de **2,3 millions de clients** déjà séduits.
- **1 600 collaborateurs** impliqués chaque jour au service de leurs clients.

## Bénéficiez du savoir-faire et de l'expérience du gestionnaire Odalys qui vous propose :

- Le confort d'une gestion par un spécialiste
- Une rentabilité attractive avec des loyers sécurisés par un bail professionnel
- Des loyers nets de charges courantes et d'entretien

## Une défiscalisation à plusieurs niveaux

**Cumulez les privilèges** en acquérant le statut de **Loueur en Meublé Non Professionnel**. Le LMNP vous permet d'**optimiser votre investissement** et de vous constituer des revenus **exonérés d'impôts**.

### Seront déductibles de vos revenus locatifs :

- Les intérêts d'emprunt
- Les charges de copropriété
- Les amortissements des murs et même des meubles

### Avantage supplémentaire :

- Récupération de la TVA à 20 %



“

Une valorisation patrimoniale via un emplacement exceptionnel et une construction qui porte la signature du Groupe Duval.

”





*Résidence Prestige Nakara  
Le Cap d'Agde (34)*

## Odalys, le numéro 2 européen des résidences de tourisme



Laurent Dusollier  
*Directeur général d'Odalys*

Dirigée par Laurent Dusollier, Odalys exploite actuellement plus de 128 000 lits, répartis sur 430 résidences accueillant plus de 2 millions de vacanciers par an.

Situés partout en France ou en Europe du sud, en bord de mer, sur les plus beaux sommets, au cœur d'un village provençal authentique ou au milieu des vignes, les hébergements Odalys sont

conçus pour toutes les tribus. Quelles que soient leurs aspirations du moment, Odalys Vacances a la capacité de satisfaire toutes les envies pour des vacances inoubliables en famille.





*Appart'hôtel  
Montmartre Paris (75)*



*Résidence Eden Arc  
Arc 1800 (73)*

## Odalys a créé 6 marques commerciales

D'abord spécialisée sur le segment des résidences de tourisme, Odalys a mené une stratégie de diversification plurielle autour d'Odalys Campus pour les résidences étudiantes, Odalys City, proposant une large gamme d'appart'hôtels de centre-ville, encore Odalys Plein Air pour les hébergements en

mobiliers, ou encore Happy Senior, résidences de services pour seniors autonomes et Nomad by Odalys Plein Air, un nouveau concept d'hébergement résidentiel de plein-air écoresponsable et respectueux de son environnement. De plus, Odalys est le 1<sup>er</sup> hébergeur européen à la montagne.

Odalys accélère sa stratégie d'internationalisation et déploie ses marques Odalys Vacances, Odalys City et Odalys Campus en Europe, en Afrique et en Asie avec une ouverture de résidence par mois jusqu'en 2025.



*Douala Appart'hôtel  
Douala, Cameroun*



## L'Orée du Parc en synthèse

Gestionnaire	Odalys
Nombre de lots	108 appartements
Typologie	Typologie : T2, T2 cab, T3
Rentabilité	3.8 % (voir grille tarifaire LMNP) *
Livraison	2 <sup>e</sup> trimestre 2024

\* Seront déduits les charges de copropriétés et la taxe foncière.

## Le fonctionnement en clair

Les propriétaires confient la gestion de leurs appartements à bail commercial pendant une durée de 12 ans toute l'année et supportent les charges liées à la copropriété. En contrepartie, Odalys leur reverse un loyer garanti.

## Les avantages



TVA Récupérable



Le confort d'une gestion par un spécialiste



Des loyers sécurisés par un bail commercial

## Revente en LMNP avant 12 ans

La revente d'un logement bénéficiant du statut LMNP met fin au « contrat » passé avec l'administration fiscale. Il sera donc demandé aux propriétaires de rembourser les réductions d'impôt perçues au cours des années précédentes dans le cadre de cet investissement locatif. Il existe toutefois quelques exceptions.

La revente avant 12 ans d'un logement en LMNP est envisageable en cas de :

- Décès
- Perte d'emploi
- Expropriation

Pour rappel, les propriétaires peuvent revendre leur bien en toute liberté une fois la période de 12 ans passée.





## Le bail d'occupation classique

Le format que l'on retrouve le plus souvent. Le propriétaires dit bailleur confie la gestion de son bien à Odalys avec un bail d'une durée de 12 ans.

Le propriétaire bénéficie de l'avantage du statut LMNP et peut également occuper son logement pendant une période de l'année définie par la formule qu'il choisit.

## 2 formules

### Formule bleue

**2 semaines\***  
d'occupation par le bailleur  
(= le propriétaire)

- 1 semaine de basse (ou moyenne) saison
- 1 semaine de haute (ou très haute) saison



Les loyers\*\*  
**158 € HT/m<sup>2</sup> SHAB/AN**

### Formule rose

**4 semaines\***  
d'occupation par le bailleur  
(= le propriétaire)

- 2 semaines de basse (ou moyenne) saison
- 2 semaines de haute (ou très haute) saison



Les loyers\*\*  
**139 € HT/m<sup>2</sup> SHAB/AN**

\* Les réservations devront être faites au service propriétaire d'Odalys, avant le 05 janvier de chaque année.

\*\* À partir de. Loyer minimum garanti par lot.



## Le bail quasi-hôtelier

Il s'agit d'une solution alternative au bail classique que le Groupe Duval déploie progressivement sur plusieurs de leurs projets tourisme pour vous permettre de profiter plus longtemps de votre appartement.

Mode de gestion hybride entre bail classique et mandat de gestion, le bail quasi-hôtelier présente entre autres l'avantage pour les acquéreurs de **conserver la récupération de TVA**. En effet, dans cette configuration, les propriétaires confient la gestion des leurs appartements à bail pendant une durée de 12 ans pour un nombre de semaines prédéfini et supportent les charges liées à la copropriété. En contrepartie, ils perçoivent un loyer garanti, **et bénéficient de leurs logements en dehors des semaines réservées par Odalys**.

## 2 formules

### Formule blanche

#### 6 semaines d'occupation par ODALYS

- 2 semaines de moyenne saison
- 1 semaine de haute saison
- 3 semaines de très haute saison



Les loyers\*  
60,5 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

### Formule rouge

#### 10 semaines d'occupation par ODALYS

- 5 semaines de moyenne saison
- 2 semaine de haute saison
- 3 semaines de très haute saison



Les loyers\*  
75,2 € HT/m<sup>2</sup> SHAB

\* Hypothèse minimale dans laquelle les acquéreurs confieraient les semaines les moins chères en gestion à Odalys.  
A partir de. Loyer minimum garanti par lot.

Dans le cadre d'un bail quasi-hôtelier, les acquéreurs pourront choisir en chaque début d'année les semaines correspondant à leur formule selon le calendrier de saisonnalité.

En complément, les propriétaires qui souhaiteraient confier des semaines additionnelles percevront 70 % du **chiffre d'affaires net** généré par leur appartement.

Semaines	Saison	Semaines	Saison
30/03/2024	BS	20/07/2024	THS
06/04/2024	BS	27/07/2024	THS
13/04/2024	MS	03/08/2024	THS
20/04/2024	MS	10/08/2024	THS
27/04/2024	MS	17/08/2024	THS
04/05/2024	MS	24/08/2024	HS
11/05/2024	BS	31/08/2024	MS
18/05/2024	BS	07/09/2024	MS
25/05/2024	BS	14/09/2024	MS
01/06/2024	BS	21/09/2024	MS
08/06/2024	MS	28/09/2024	BS
15/06/2024	MS	05/10/2024	BS
22/06/2024	MS	12/10/2024	BS
29/06/2024	MS	19/10/2024	BS
06/07/2024	HS	26/10/2024	BS
13/07/2024	HS		

BS : basse saison  
MS : moyenne saison  
HS : haute saison  
THS : très haute saison



# Situation

À 500 m\* de la plage

À 600 m\* de la gare  
de Royan

À 700 m\* des commerces  
du centre-ville

“

L'Orée du Parc  
bénéficie d'un  
emplacement  
magnifique et  
rare.

”

AUTOUR DU QUARTIER DU PARC,  
LA COMMUNAUTÉ ROYAN-ATLANTIQUE OFFRE :



100 km  
de littoral



34 plages  
de sable fin



Port de  
plaisance



Golf  
18 trous



Randonnées à pied,  
à vélo ou à cheval



Thalasso



Activités  
enfants



Bars, restaurants,  
casino



Perles  
architecturales



Marchés



Tous les  
commerces



Supermarchés



Boulangeries



Pharmacies



Postes



**Odalys**  
GROUPE

**Odalys Groupe**

Rue René Descartes

13591 Aix-en-Provence cedex 3

  
GROUPE  
**DUVAL**

**Groupe Duval**

45 avenue Georges Mandel, 75116 Paris, France

[logements@groupe-duval.com](mailto:logements@groupe-duval.com)