



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**



DSC & ASSOCIES



## LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# UNE REGION DE SPLENDEUR ET D'AUTHEENTICITE

Première destination touristique en France pour la clientèle française et deuxième pour la clientèle étrangère, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur accueille régulièrement depuis plusieurs années quelques 34 millions de touristes.

L'extrême diversité de la région est un atout très fort car elle permet la pratique de la plupart des formes de tourisme : tourisme balnéaire et nautique, tourisme urbain, villes d'art et d'histoire, tourisme rural, le golf ou encore les activités liées à la neige, le tourisme vert, le tourisme sportif, etc.

Le patrimoine naturel y est remarquable avec 3 parcs nationaux, 4 parcs naturels régionaux et des réserves naturelles.

Enfin, la région Côte d'Azur s'inscrit comme une grande métropole au cœur de l'Europe du sud. Posée entre la chaîne des Alpes et les rives de la Méditerranée, NICE, 5ème agglomération de France, jouit d'une incontestable qualité de vie dans un environnement naturel exceptionnel avec des territoires d'une incroyable diversité et d'une grande beauté.



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**





## LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# UNE REGION DE SPLENDEUR ET D'AUTHEENTICITE

### Les Alpes Maritimes et les stations du Mercantour

Le département des Alpes Maritimes compte aujourd'hui plus de 1.200.000 habitants qui se concentrent essentiellement autour des grands centres urbains Nice, Antibes, Cannes, Grasse, Monaco et Menton.

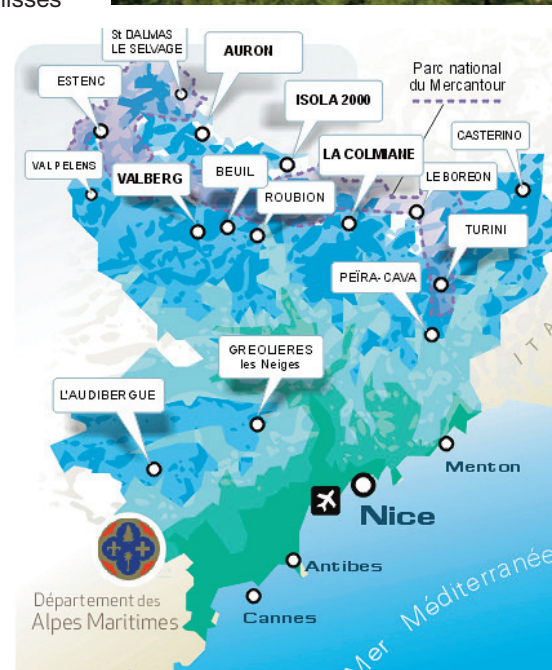
L'agglomération de Nice compte à elle seule près de 970 000 habitants, ce qui fait d'elle la cinquième agglomération française de plus de 50 000 habitants. De par ses tissus économiques majeurs, la Côte d'Azur compte une population étrangère importante. Elle représente près de 12 % de la population totale au travers de 160 nationalités différentes. Ainsi, la situation unique et privilégiée, à seulement 1h30 de la Côte d'Azur et de l'aéroport International de Nice et au cœur du Parc National du Mercantour, permet aux stations du Mercantour d'offrir, été comme hiver, la beauté des Alpes du Sud alliant la douceur de vivre et le soleil de la Méditerranée.

Les Stations du Mercantour ont su allier le charme et l'authenticité de ses villages, véritables garants du respect des traditions, au modernisme de grandes stations de sports d'hiver et des activités d'été. C'est en raison de leur enneigement exceptionnel que les Stations du Mercantour se sont engagées depuis plusieurs années, dans un

plan d'aménagement de leurs domaines skiables et ce grâce aux investissements du Conseil Général des Alpes-Maritimes et des Communes de la Haute Tinée.

L'accent à été mis sur le développement de la neige de culture ainsi que le réaménagement et la création de nouvelles pistes et de nouvelles remontées mécaniques. Dès la fin du mois de novembre et jusqu'au début du mois de mai les passionnés de ski, de snowboard, de nouvelles glisses tendances, de freeride ou de randonnée nordique, sont comblés par la qualité des aménagements mis à leur disposition.

Après la fonte des neiges, le charme de la belle saison est tout aussi envoûtant. Détente, activités sportives et de pleine nature, les amoureux de la montagne en été peuvent satisfaire toutes leurs envies et ce dans un cadre naturel et culturel somptueux qui allie harmonieusement les sommets grandioses du Mercantour avec le patrimoine et l'art de vivre méditerranéen.



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**





## LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# LA STATION D'ISOLA 2000

C'est en 1972 que la station d'Isola 2000 est inaugurée.

L'aventure d'Isola 2000 débute il y a quelques années lorsqu'un Anglais, découvrant le site merveilleux du Chastillon, décide d'y implanter une station de sports d'hiver.

L'idée fait son chemin jusqu'en 1964, date à laquelle le Conseil Municipal adopte le principe de création d'une station de sports d'hiver sur le plateau de Chastillon.

Aujourd'hui la station d'Isola 2000 offre 120 km de ski alpin, entre 1800 et 2610 mètres d'altitude, et accessible grâce aux 20 remontées mécaniques qui équipent la station.

Le domaine skiable est composé de 42 pistes dont 3 pistes noires, 11 pistes rouges, 21 pistes bleues et 7 pistes vertes.



### Hôtellerie traditionnelle

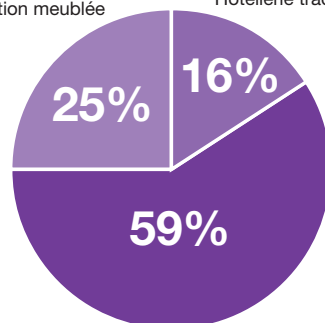
516 lits répartis comme suit

122 lits en catégorie \*\*  
336 lits en catégorie \*\*\*  
58 lits en catégorie \*\*\*\*

### Offre d'hébergement

3300 lits marchands répartis comme suit.

Location meublée      Hôtellerie traditionnelle



Résidences de tourisme



## HOTEL LA DIVA ISOLA 2000





## UN HOTEL DE CHARME ET D'EXCEPTION

# L'HOTEL LA DIVA... AUJOURD'HUI

Il s'agit du seul établissement 4 étoiles de la station d'Isola 2000, mais également de l'ensemble des stations du Mercantour.

L'hôtel dispose actuellement de 28 chambres et suites dont la grande majorité est exposée sud.

Il s'agit d'un établissement à usage exclusif d'hôtel, construit au début des années 1990, d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de plus de 2000 m<sup>2</sup>.

L'ensemble immobilier est composé de 6 niveaux, soit :

### Niveau 4 composé de

2 chambres d'environ 25,00 m<sup>2</sup> avec balcon,  
1 chambre de personnel,  
1 local dépôt,  
1 bureau,  
Un local service d'environ 20,00 m<sup>2</sup>.

### Niveau 3 composé de

6 chambres d'environ 25,00 m<sup>2</sup> avec balcon,  
4 chambres "personnel",  
Un local service d'environ 20,00 m<sup>2</sup>.

### Niveau 2 composé de

10 chambres d'environ 25,00 m<sup>2</sup> avec balcon,  
Un local service d'environ 20,00 m<sup>2</sup>.

### Niveau 1 composé de

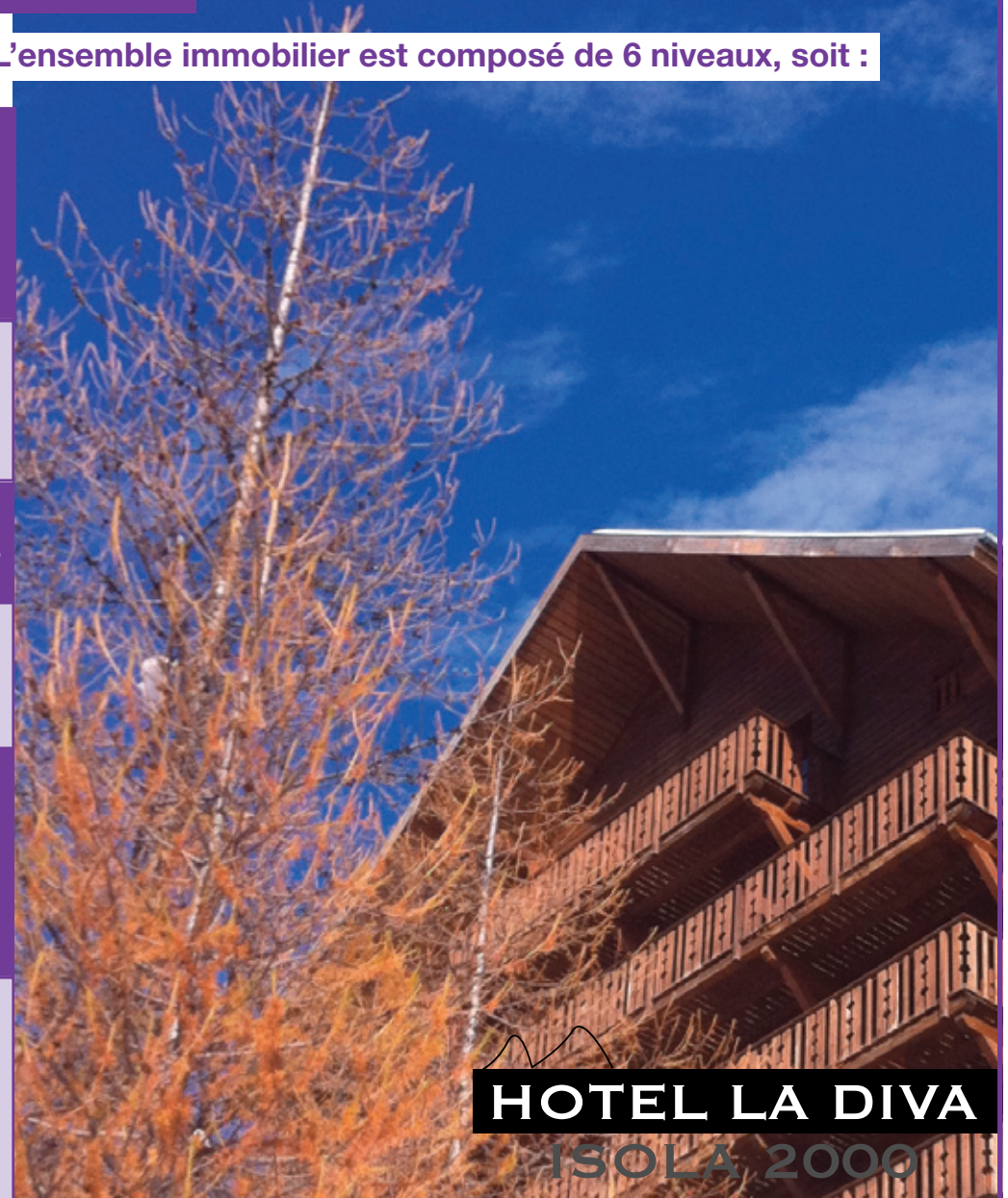
8 chambres d'environ 25,00 m<sup>2</sup> avec balcon,  
2 chambres d'environ 25,00 m<sup>2</sup> sans balcon,  
Un local service d'environ 16,00 m<sup>2</sup>.

### Rez-de-chaussée composé de

Une entrée,  
Une réception,  
Des bureaux,  
Un coin salon  
Un bar avec réserve,  
Une salle de restaurant,  
Des cuisines avec réserves.

### Sous-sol composé de

Un bar avec réserve,  
Un espace détente sauna/hammam,  
Un local à skis,  
Un local personnel,  
Des vestiaires "personnel",  
Des locaux techniques et réserves,  
Des sanitaires "clients".



**HOTEL LA DIVA**  
ISOLA 2000



## UN HOTEL DE CHARME ET D'EXCEPTION

# L'HOTEL LA DIVA... DEMAIN

L'opération s'inscrit dans un important programme de restructuration et de transformation de l'hôtel existant. Après transformation, l'hôtel se verra doté de la meilleure configuration et des meilleures finitions qui lui assureront une excellence patrimoniale et un positionnement optimum sur son marché.

Les spécificités du marché touristique local conduisent à privilégier un positionnement haut de gamme et à ancrer l'hôtel dans sa catégorie de 4 étoiles nouvelles normes. Aussi, le programme de rénovation et de transformation prévoit de doter l'hôtel à l'architecture traditionnelle d'options techniques et d'équipements qui lui conféreront efficacité, modernité, confort et élégance.

Toutes les dispositions seront prises afin de convenir plus particulièrement aux nouvelles réglementations relatives à la sécurité et à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Une attention toute particulière sera apportée afin de répondre de manière efficace à l'optimisation en termes de consommation énergétique et d'isolation thermique.

*Un grand nombre de chambres sera communicant afin d'offrir à la clientèle des espaces d'hébergement modulables.*



**L'hôtel disposera d'un hébergement avec un total de 26 clefs réparties de la manière suivante**

**15**

chambres "classique" d'environ 30 m<sup>2</sup>,

**3**

chambres "supérieure" d'environ 35 m<sup>2</sup>,

**4**

suites "junior" d'environ 40 m<sup>2</sup>,

**3**

suites "luxe" d'environ 45 m<sup>2</sup>,

**1**

suite "prestige" d'environ 66m<sup>2</sup>.

**Le rez-de-chaussée et le sous-sol donneront accès aux :**

**Espaces communs clients comprenant :**

La réception, le salon, le bar, le restaurant, l'espace détente/Fitness, le local à ski, les sanitaires

**Espaces communs personnel comprenant :**

Le bureau administratif, les réserves, les cuisines, les locaux techniques, la salle de repos, les sanitaires.



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**





**LA DIVA**

## L'IMMEUBLE EN QUELQUES CHIFFRES

- Dispositif : déficit foncier - LMNP - démembrement
- Surface habitable : 876 m<sup>2</sup>
- Surface parties communes : 1156 m<sup>2</sup>
- Surface vendue : 2032 m<sup>2</sup>
- Prix moyen immobilier /m<sup>2</sup> : 1940 €
- Prix travaux HT/m<sup>2</sup> : 981,50 €
- Décoration /m<sup>2</sup> : 775 €
- Prix moyen investissement /m<sup>2</sup> : 3696 €
- 26 clés de 25 à 59 m<sup>2</sup>
- A partir de 203.000 €
- Garantie d'achèvement (GFA)
- Livraison : 4ème trimestre 2014
- Rentabilité : 3 % HT + 30 % du compte d'exploitation



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**

























## CHRONOLOGIE

# ET CALENDRIER

### 3ème trimestre 2013

#### Signature du compromis de vente

Le compromis de vente devra être accompagné du versement d'un dépôt représentant 5 % de la valeur du bien immobilier,

- Ces fonds seront versés sur le compte séquestre de l'étude notariale en charge du dossier,
- Constitution des éventuelles structures juridiques (E.U.R.L. ou S.A.R.L. de famille) destinées à l'acquisition des biens immobiliers,
- Signature de l'ensemble des pièces contractuelles avec les différents prestataires :
- Conventions d'assistance et d'ingénierie,
- Contrat de mission de suivi de travaux,
- Contrat de mission de décoration,
- Bail commercial.

---

### 4ème trimestre 2013

#### Signature des actes authentiques

- La signature de l'acte authentique sera accompagnée du paiement de l'intégralité du prix des biens immobiliers,
- Il sera également procédé au paiement des acomptes conformément aux dispositions fixées contractuellement dans la convention d'assistance et dans les contrats de mission.

---

### Janvier 2014

#### Début des travaux

- Le plan des travaux de rénovation, détaillé dans la notice descriptive, est fixé pour une durée de 9 à 10 mois.

---

### Décembre 2014

#### Début de l'exploitation

- Prise effective d'effet du bail préalablement signé.



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**



**HOTEL LA DIVA**

## **FICHE FISCALE**

Les investisseurs ont trois options.

Dans tous les cas l'investisseur pourra récupérer la TVA grevant son acquisition.

### **1 Investir dans une chambre afin de la louer nue à la société d'exploitation.**

L'investisseur pourra imputer le montant des travaux et des intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers et imputer l'éventuel déficit (non issu des intérêts d'emprunt) sur son revenu global à hauteur de 10 700 euros. Dans ce dernier cas, l'investisseur devra louer nu au moins trois ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global.

### **2 Investir dans une chambre afin de la louer nue à la société d'exploitation et basculer en BIC hôtelier non professionnel au bout de 3 ans.**

L'investisseur pourra imputer le montant des travaux et des intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers et imputer l'éventuel déficit (non issu des intérêts d'emprunt) sur son revenu global à hauteur de 10 700 euros.

Dans ce dernier cas, l'investisseur devra louer nu au moins trois ans à compter de la dernière imputation sur le revenu global

Au terme de ces trois années, l'investisseur peut décider, après avoir meublé la chambre, de basculer en BIC hôtelier non professionnel c'est-à-dire d'avoir la possibilité d'amortir l'immobilier (hors coût du terrain) et de bénéficier ainsi de revenus non fiscalisés. Il est toutefois recommandé d'attendre une durée d'environ 10 ans afin de basculer en BIC hôtelier non professionnel. En effet, les premières années, les intérêts d'emprunt sont élevés et peuvent générer un résultat nul.

Le rajout de l'amortissement pendant cette période entraînerait un déficit qui pourrait être perdu dans la mesure où ce déficit n'est reportable que pendant les 6 années suivantes.

### **3 Investir dans une chambre avec une cuisine afin de la louer meublée à la société d'exploitation.**

L'investisseur pourra bénéficier du statut de loueur en meublé non professionnel (ou professionnel selon sa situation) en investissant non plus dans une chambre mais dans un logement dans la mesure où ces locaux possèdent une cuisine.

Il pourra ainsi amortir l'immeuble et bénéficier sur une longue période de revenus non fiscalisés.

#### **La récupération de la TVA grevant l'acquisition et les travaux dans tous les cas de figure**

Quel que soit son investissement, l'investisseur pourra récupérer la TVA grevant son investissement dans la mesure où il donnera à bail son logement à une société d'exploitation qui fournira trois des quatre services définis à l'article 261 D 4° b du CGI (accueil, petit déjeuner, fourniture du linge de maison, nettoyage des locaux).

**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**





HOTEL LA DIVA

## Maîtrise d'Œuvre Juridique et Fiscale

La maîtrise d'œuvre juridique et fiscale est assurée par le Cabinet Rivière Morlon & Associés

Rivière Morlon & Associés

A . A . R . P . E

### LETTRE DE MISSION

*Références à rappeler :*  
AIE : ASL LA DIVA  
N/Réf. : 23604 VR / THER

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la restauration de l'immeuble situé à Isola 2000 (06420) Lieudit La Clairière.

Cet immeuble, à usage d'hôtel, sera loué nu ou meublé à une société d'exploitation à travers un bail commercial d'une durée de dix ans. La société d'exploitation sous-louera les lots à usage d'habitation.

Dans la mesure où la société d'exploitation fournira des services de nature hôtelière ou para-hôtelière, le bail sera soumis à la TVA au taux de 7%.

Vous nous avez sollicités pour la constitution de votre ASL avec pour mission de respecter les dispositions d'urbanisme et fiscales de la loi applicable aux déficits fonciers, à la location meublée ainsi que les règles relatives à la TVA.

Notre mission consiste :

- **à valider** l'éligibilité de votre projet de restauration, selon le caractère ou non meublé du bail, soit au bénéfice du régime fiscal applicable aux déficits fonciers, soit au bénéfice du statut de loueur en meublé et, en tout état de cause à la récupération de la TVA grevant votre investissement (I) ;
- **à vous accompagner** dans la mise en place de ce projet, en considération de cet objectif (II) ;
- **à vous assister** pour les déclarations fiscales et en cas d'interrogation de l'administration fiscale (III).

Les modalités de notre intervention vous seront exposées en suivant (IV).

#### AVOCATS

Lionel Rivière  
Associés et collaborateurs

Vincent Rivière  
Associés et collaborateurs

Jean-François Néron  
Associés et collaborateurs

Olivier Davin  
Associés et collaborateurs

Estimotele Poets Saint Gerand

Martine Pollet

Sophie Coppenier

Mélanie Bouchon Rivière-Pois

Emmanuelle Rogier-Berard

Margot Dupuy

#### JURISTES

Olivier Bouteau

Thomas de la Roche

Mathieu Jean

Thomas de la Roche

Thibault de Bona

Fany Besson

Clara Brossier

Fabrice de Lapostolle

Grigore de Montalban

Elio Verheghe

#### CONSEIL SCIENTIFIQUE

Jean Guandou

Professeur émérite de droit public

-----

Adresse postale :

CS 4802 - 33074 Bordeaux Cedex

tel : +33 56 79 96 00

fax : +33 56 79 96 01

Site web :

53 Allée de Chartes

33000 Bordeaux

code : 333

www.riviereavocats.com

Associations : Fédération des Responsables Professionnels Individuels

Chèques acceptés

+ 0334

www.riviereavocats.com



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**



## HOTEL LA DIVA

# Maîtrise d'Œuvre Juridique et Fiscale

### I - LA VALIDATION DU REGIME FISCAL APPLICABLE A VOTRE PROJET

Selon que vous signerez un bail nu ou un bail meublé, vous pourrez bénéficier du régime du déficit foncier ou du statut de loueur en meublé.

#### **1.1 La signature d'un bail nu : éligibilité du projet au régime du déficit foncier**

Nous vous confirmons que le projet que vous nous avez présenté, portant sur des locaux à usage d'habitation, est éligible au bénéfice du régime fiscal dit «déficit foncier», conformément à la législation en vigueur, sous réserve du respect d'un certain nombre de règles et de procédures dont les éléments ci-après ont pour but de s'assurer.

Il est rappelé que les dépenses de l'opération sauf exceptions expresses seront déductibles de vos revenus fonciers. Le déficit constaté sera imputable sur votre revenu global dans la limite de 10.700 euros. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Il convient également de préciser que ces dépenses ne rentrent pas dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales.

Par ailleurs, les intérêts des emprunts contractés pour financer l'acquisition du bien comme l'ensemble des travaux seront déductibles des revenus fonciers.

#### **1.2 La signature d'un bail meublé : éligibilité du projet au statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel**

Nous vous confirmons que, pour les lots comprenant une kitchenette, vous pourrez bénéficier des règles propres aux loueurs en meublé et notamment de la mise en réserve sans limitation dans le temps de l'amortissement prévue à l'article 39 C du CGI.

#### **1.3 La récupération de la TVA grevant votre acquisition**

Dans la mesure où vous louerez votre logement (nu ou meublé) à une société d'exploitation qui fournira des services de nature hôtelière ou para-hôtelière, vous pourrez, en vertu des dispositions de l'article 261 D 4° c du CGI, récupérer la TVA ayant grevé votre acquisition.

#### **1.4 La possible cession, aux termes du bail, de la nue-propiété de votre logement**

Comme indiqué dans l'acte d'acquisition, vous aurez la possibilité de céder au preneur à bail, à l'issue du bail commercial, la nue-propiété de votre logement.

Dans ce cas, nous serons à votre disposition pour étudier les conséquences fiscales d'une telle cession (plus-value etc...).

### II - L'ACCOMPAGNEMENT DE VOTRE PROJET

Le bénéfice du régime fiscal précité suppose un respect de règles et de procédures particulières pour lesquelles nous vous accompagnerons.

Notre mission comprendra les points suivants :

#### **1) Mise en place et suivi de la structure *ad'hoc* pour mener votre projet de restauration dans le respect des conditions légales :**

- rédaction de statuts et formalités subséquentes ;
- tenue du secrétariat juridique de l'association (élaboration des projets, envoi des convocations aux assemblées générales, tenue des assemblées générales, rédaction des procès-verbaux...), jusqu'à sa dissolution ;
- vérification de la formalisation des contrats nécessaires au projet de l'ASL ;
- assistance du président et du syndicat ;
- information des membres de l'ASL par un site internet dédié à l'opération ;
- vérification de l'obtention par le teneur du compte d'une garantie financière (loi du 2 janvier 1970 et du décret 2005-1315 du 21 octobre 2005).

#### **2) Contrôle, d'un point de vue fiscal, du fonctionnement du compte de l'ASL tenu par un administrateur de biens :**

- vérification de l'ouverture du compte ;
- vérification des appels de fonds ;
- vérification de la tenue d'une comptabilité générale ;
- vérification des attestations de versement de fonds ;
- vérification des libellés et du taux de TVA des factures réglées.

L'ASL pourra nous donner mandat pour conclure le contrat avec l'administrateur de biens.





**HOTEL LA DIVA**

## Maîtrise d'Œuvre Juridique et Fiscale

### 3) Suivi des prescriptions d'urbanisme et autorisation de travaux

Compte tenu de la complexité de l'instruction administrative inhérente aux règles d'urbanisme s'attachant à l'immeuble, pour obtenir les autorisations nécessaires à sa restauration, nous apporterons notre expertise au maître de l'ouvrage dans les relations qu'il doit entretenir avec les autorités concernées, sans se substituer pour autant à l'architecte ou au maître d'œuvre du projet.

### 4) Contrôle d'un point de vue fiscal des pièces écrites inhérentes aux travaux

- contrôle de l'adéquation du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché ;
- contrôle de l'adéquation de l'ensemble des pièces du marché de travaux avec les dispositions de l'avantage fiscal recherché.

### III- L'ASSISTANCE FISCALE DE VOTRE PROJET

En conséquence de cet accompagnement, nous serons en mesure de vous assister auprès de l'administration fiscale.

Notre mission consistera donc à :

- 1) **La compilation et l'archivage** de tous les éléments de l'opération (indispensable en cas d'interrogation fiscale) ;
- 2) **La mise à disposition** des membres de l'association des documents et informations nécessaires à leurs déclarations fiscales ;
- 3) **L'assistance en cas de demande d'informations** de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris).

### IV- MODALITES DE NOTRE INTERVENTION :

#### 1) Notre rémunération :

La rémunération de l'ensemble de ces missions est arrêtée à la somme de 119.600 euros TTC.

Au delà des recours gracieux et pré-contentieux éventuels, tous les actes juridictionnels éventuels seront facturés en sus, à l'exception des procédures fiscales éventuelles.

#### 2) Notre responsabilité :

**Notre mission, telle que détaillée ci-avant, a pour objectif de vous assurer du bénéfice de l'avantage fiscal recherché.**

Ce n'est qu'en considération, et dans les limites de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif fiscal, que nous accomplissons les différents points listés ci-après.

Nous ne saurions en aucun cas être tenus responsables de la bonne réalisation des travaux (malfaçons, retards...), qui sont expressément de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de travaux, ni du choix des entreprises ou intervenants, ou de la qualité et des prix retenus par la maîtrise d'ouvrage.

Nous sommes pleinement responsable à l'égard du maître de l'ouvrage (de ce qui fait partie de notre mission, telle qu'évoquée ci-après, à condition que le maître de l'ouvrage se soit soumis à notre contrôle et à la validation préalable de chaque étape (engagement, signature, etc.) et nous ait permis d'exercer notre mission.

#### 3) Les limites de notre champ d'intervention

Afin d'assurer notre mission fiscale, nous devons collaborer sur les questions utiles à cet objectif avec les professionnels auxquels vous avez confié d'autres missions (architecte, entreprises...), ce qui nous interdit d'accepter toute mission de contrôle de ces intervenants, autre que celle portant sur les aspects liés à l'objectif fiscal de notre mission, ou d'intenter toute action à leur encontre.

De même, nous ne pourrions accepter aucune mission du maître de l'ouvrage à l'encontre d'un des membres de l'association syndicale libre notamment en vue du recouvrement de sa quote-part de dépenses.

En revanche, nous transmettrons le dossier à tout tiers habilité (avocat ou autre).

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux

Le 18 juillet 2013

  
Vianney RIVIERE



## LE GESTIONNAIRE

# GROUPE BOUCAU 50 ANS DE PRESENCE DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

Le Groupe Michel BOUCAU est reconnu dans différents domaines tels que l'hôtellerie de Luxe, les jeux, la culture et la promotion immobilière.

L'histoire du groupe s'inscrit **dès 1963** quand Michel BOUCAU crée la société SORIM opérant dans le domaine de la promotion immobilière.

**En 1968**, le développement se poursuit par des opérations concernant le projet d'aménagement de la station de sports d'hiver et d'activités touristiques du Puy St Vincent (Hautes Alpes) : 250 logements sont créés ainsi que les premières remontées mécaniques. Parallèlement, le Groupe BOUCAU participe au développement de la station de la Grande Motte (Hérault) en association avec de grandes banques et leurs filiales.

De nombreuses opérations en résidences principales sont réalisées dans le Vaucluse, le Gard et l'Hérault en corrélation avec la croissance de l'activité touristique. Ces développements ont favorisé l'émergence des stations de la Grande Motte ainsi que du Puy St Vincent.

Afin d'élargir son champ d'action, Michel BOUCAU crée **en 1978** la société BOUCAU INVESTISSEMENTS dont l'activité principale est axée sur «les opérations financières». Cette société a notamment investi dans le Casino de la Grande Motte au travers de la SC LUDICA dont Michel BOUCAU est actionnaire à 50 %.



L'hôtel CEZANNE 4\*

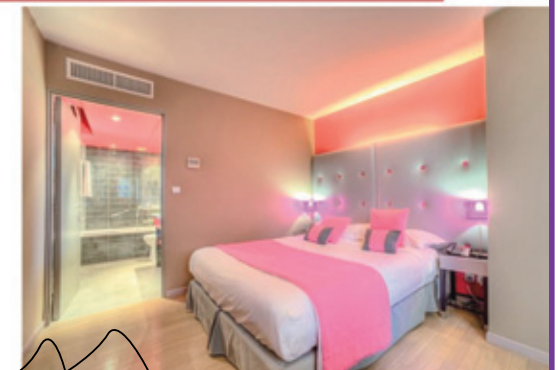


Notre établissement est doté de 28 chambres dont 5 Junior suites. L'hôtel Cézanne est situé dans un cadre luxuriant, c'est un havre de paix à proximité des principaux centres d'intérêts Cannois. Son charme, son restaurant, son Bar- Lounge, son spa ainsi que le confort de ses chambres sont des atouts convoités par la clientèle.

### Quelques chiffres:

CA net 2011: 1.545.048 €

CA net 2012: 1.537.442 €



**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**





## LE GESTIONNAIRE

# GROUPE BOUCAU 50 ANS DE PRESENCE DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

**En 1987**, Michel BOUCAU s'associe avec Jacques ARTIGUES (promoteur), la commune de NIMES ainsi que le groupe SEERI et crée la société foncière ARTIGUES BOUCAU. La réalisation de l'un des premiers golfs urbains ainsi que l'édification des premiers villages du Domaine de Vacquerolles sont nés de cette alliance.

**De 1995 à 1999** : développement des activités liées à la culture et au divertissement du public. Le groupe a débuté sa diversification par la réouverture et la gestion du Casino de Grasse en 1995. Cet établissement doté d'un « lounge bar » et d'un restaurant semi gastronomique contribue à l'essor culturel et social de la ville de Grasse. En 1999, Michel BOUCAU devient propriétaire du Casino de St Gilles sur l'île de la Réunion. Une volonté fructueuse puisque ce casino génère un engouement considérable et renforce l'attractivité de la ville de St Gilles.

**Depuis 2006** : le groupe s'est orienté vers le secteur de l'hôtellerie et du loisir. En 2006, deux hôtels sont acquis par le groupe : l'hôtel CEZANNE et l'hôtel RENOIR à CANNES. Ces deux établissements bénéficient d'un classement 4 \*. C'est en 2006 également que le groupe prend la gérance de la plage privée CBEACH sur le boulevard de la Croisette à CANNES.



Restaurant de plage C BEACH

Notre restaurant de plage au design épuré est doté d'une plage privée en plein cœur de la Croisette. L'établissement offre une table de qualité privilégiant les produits locaux aux saveurs méditerranéennes. La clientèle peut y savourer un repas, un cocktail, ainsi qu'un moment de farniente en bénéficiant du confort de nos bains de soleil et d'un cadre idyllique.

**Quelques chiffres:**  
CA net 2012: 1.408.370 €



L'hôtel RENOIR 4\*

Notre établissement est doté de 29 chambres dont 8 suites, 4 Junior Suites, 4 chambres Premium Design. L'hôtel Renoir est situé dans un édifice « belle époque » à proximité des principaux centres d'intérêts. Son atmosphère, son bar 50's, le confort ainsi que le design de ses chambres offrent un séjour respectueux de l'image « glamour » de Cannes.

**Quelques Chiffres:**  
CA net 2011: 1.013.364 €  
CA net 2012: 1.170.749 €



Le Groupe BOUCAU aura construit ou financé plus de 20.000 logements, tour à tour aménageur, constructeur, hôtelier et casinotier.

Avec enthousiasme et énergie, le Groupe continue son développement de façon pérenne, durable et éthique.

**HOTEL LA DIVA**  
**ISOLA 2000**



## DSC & Associés

10, rue de la Paix 75002 PARIS

Tel : 01.72.69.48.00

[www.dsc-associes.fr](http://www.dsc-associes.fr)

### CONTACTS

---

#### **Philippe Gabriele**

DES Gestion de Patrimoine de Clermont-Ferrand

06.11.74.30.12

[Philippe.gabriele@dsc-associes.fr](mailto:Philippe.gabriele@dsc-associes.fr)

#### **Véronique Thibout-Le Bagousse**

Expert en Evaluation Immobilière

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France

06.11.68.52.19

[Veronique.thibout@dsc-associes.fr](mailto:Veronique.thibout@dsc-associes.fr)



EXPERTS  
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

