



PAVILLON CASANOVA TOULOUSE



DSC & ASSOCIES





LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES

UNE REGION AUDACIEUSE

Elle affiche sa place de grande métropole européenne, acquise sur les bases d'un patrimoine historique, naturel, économique et humain d'exception.

Elle concentre à elle seule 4,50 % de la population française et plus de 4 % de la population active nationale.

60 % des emplois de la Région Midi-Pyrénées sont dans le secteur des services et 14 % dans le secteur de l'industrie qui représente le deuxième secteur d'activité le plus important de la région.

Depuis la fin des années 90, la Région Midi-Pyrénées accueille en moyenne 30.000 habitants supplémentaires chaque année et près des 2/3 de ces nouveaux habitants s'installent dans l'aire urbaine de Toulouse.

Ce dynamisme démographique, très supérieur à la moyenne nationale, provient d'un solde naturel positif (+ 0,50 % l'an) et d'une forte attractivité migratoire (+ 1,50 % l'an).



Les Pôles de Compétitivité...

Le pôle "Aéronautique et Espace" avec un millier d'établissements qui emploient 85.000 personnes

- L'un des 6 pôles mondiaux,
- AéroSpace Valley, 1er pôle européen.

Le pôle Cancer-Bio-Santé

- 16.000 emplois et de nombreuses start-up issues des centres de recherche.

Le pôle "Agrimip Innovation"

- Créer des synergies entre l'agriculture traditionnelle, la recherche et l'innovation agronomique.

En bref...

- 4ème région de France en matière d'investissements étrangers créateurs d'emplois,
- 2ème pôle universitaire français avec 120.000 étudiants,
- Une économie dynamique et un des leaders nationaux de la création d'entreprises,
- Un solde structurellement positif du commerce extérieur,
- Une croissance tirée par des grands groupes industriels (AIRBUS, EADS, CNES...) et les services aux entreprises,
- 1ère région pour l'effort de "Recherches & Développement",
- De nombreux grands chantiers à venir,
- Un potentiel touristique important.





LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Le département de la Haute Garonne concentre à lui seul 42 % de la population et 50 % des emplois de la Région Midi-Pyrénées.

Le département a connu une progression de plus de 50 % de la masse salariale sur les dix dernières années alors que la progression nationale n'a été que de 13 % sur la même période.

Alors même que la progression nationale de l'emploi dans le secteur des services progressait de 13 % et reculait de 9 % dans le secteur de l'industrie, le département de la Haute Garonne connaissait une progression de 22 % dans le premier secteur et une progression de 12 % dans le deuxième secteur.

Activité et emploi...

- Le secteur des services est le premier secteur en nombre d'établissements (23.150) et en nombre de salariés (155.000),
- Le secteur du commerce est le deuxième secteur en nombre d'établissements (13.300) et le troisième secteur en nombre de salariés (59.000),
- Le secteur de la construction est le troisième secteur en nombre d'établissements et le quatrième secteur en nombre de salariés (31.000),
- Le secteur de l'industrie est le quatrième secteur en nombre d'établissements (4.200) et le deuxième secteur en nombre de salariés (69.000).




PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE



LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

LA VILLE DE TOULOUSE

Toulouse se situe au 58ème rang des grandes villes européennes et au 4ème rang national après Paris, Marseille et Lyon. En revanche, les taux de progression enregistrés par la métropole sont parmi les plus importants au niveau européen et mondial.

Cette situation place la métropole toulousaine parmi les destinations préférentielles des investisseurs étrangers.

L'agglomération toulousaine

N°1

en Europe des activités aéronautiques

N°2

mondiale en Europe des activités spatiales
et en France pour les systèmes
électroniques embarqués.



Forte de ses 430.000 habitants et de ses 115.000 étudiants, la métropole toulousaine allie qualité de vie et dynamisme économique. Idéalement située à égale distance des Pyrénées et de la mer Méditerranée, Toulouse est la capitale économique de la plus grande région de France.



PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE



LES PROJETS EN COURS...

De nombreux grands projets rythment la vie de la métropole toulousaine.

CANCEROPOLE

L'Association ONCOPOLE de Toulouse regroupera différentes compétences académiques, scientifiques, technologiques, médicales, cliniques, pharmaceutiques, publiques et privées, avec pour même ambition, la lutte contre le cancer.

Aménagé par la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, en partenariat avec le Conseil Général de la Haute-Garonne, le Conseil Régional Midi-Pyrénées, l'Etat et l'Europe, le site s'étendra sur 220 hectares dont les 78 hectares de l'ancienne usine AZF.

Plusieurs pôles au sein du campus de cancérologie :

- La clinique universitaire du Cancer

Ce sera ainsi 300 millions d'euros d'investissement, 1 200 professionnels de santé, 306 lits et places, 97 salles de consultation, 7

blocs opératoires, 1 plateau technique de radiothérapie de 7 salles, 22 500 m² de surface au sol

- La recherche publique

Le pôle de recherche publique regroupera les principales équipes de recherche concernées sur Toulouse de l'Institut national de la santé et de

la recherche médicale (INSERM), du Centre national de la recherche scientifique (CNRS) et du monde universitaire représenté par le centre hospitalier universitaire (CHU) de Toulouse ainsi que les Universités et Écoles au premier rang desquelles l'université Paul-Sabatier (UT III), sur près de 10 000 m² de laboratoires.

- La recherche privée

La recherche privée au sein du campus de cancérologie sera représentée majoritairement par des grands groupes pharmaceutiques français et étrangers. L'engagement des acteurs industriels est considérable, tant sur le plan des investissements immobiliers que financiers (SANOFI AVENTIS, GROUPE PIERRE FABRE, GLAXOSMITHKLINE).

- Pôle Innovation et Valorisation

Ce pôle est constitué d'un hôtel à projets « ITAV-Recherche » (Institut des sciences et industries du vivant et de l'environnement) et d'une pépinière d'entreprise dédiée aux nouvelles entreprises du secteur des sciences du vivant. Cet ensemble se trouve dans un bâtiment de 5 000 m² installé sur le site depuis le 15 septembre 2009.



AEROCONSTELLATION

Le site, qui réalise l'assemblage de l'A380, s'étend sur tout le nord ouest de la ville.

Dés 2010 la ligne E du tramway reliant le métro des Arènes situé en centre ville de Toulouse jusqu'à la ville de Beauzelle longe cette zone d'activité en desservant entre autre la ville de Blagnac.

Pour aménager le site qui accueille notamment le hall d'assemblage de l'A380 (usine Jean-Luc Lagardère d'Airbus : 500 m de long

sur 250 m de large et 45 m de haut) et les ateliers de maintenance d'Air France Industries, le Grand Toulouse à mobilisé 158 millions d'euros. Toutes les installations industrielles liées à la construction et à la maintenance aéronautiques sont également implantées sur le site : bâtiments de montage et d'entretien, parkings d'avions, services techniques, banc d'essais des moteurs, mais aussi les unités nécessaires à l'accueil des visiteurs, particulièrement ceux liés au tourisme industriel.





LES PROJETS EN COURS...

De nombreux grands projets rythment la vie de la métropole toulousaine.

AEROSPACE VALLEY

Le Pôle AEROSPACE VALLEY, sur la zone d'activité de Montaudran qui s'étend sur plus de 200 hectares, regroupe les activités Aéronautique-Espace-Systèmes Embarqués (AESE).

Il accueille les entreprises venues chercher des débouchés commerciaux. Parmi ceux-ci, on compte le siège du futur système européen de localisation par satellite Galileo.

- Le territoire

Le pôle de compétitivité mondial Aerospace Valley associe les régions Midi-Pyrénées & Aquitaine, constituant ainsi le premier bassin d'emplois européen dans le domaine de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués :

- 120 000 emplois industriels
- 1 600 établissements
- 1/3 des effectifs aéronautiques français, plus de 50% dans le domaine spatial

- 8 500 chercheurs
- 2 des 3 Grandes Ecoles françaises aéronautiques et spatiales

- Les objectifs

L'ambition du pôle Aerospace Valley est de faire croître les emplois sur son territoire dans le domaine de l'aéronautique, de l'espace et des systèmes embarqués. 11 000 ont déjà été créés depuis 3 ans (chiffres INSEE).

- Les objectifs liés au marché

- Conforter la première place mondiale en aéronautique civile (avions commerciaux, avions d'affaires, notamment par la mise en oeuvre des technologies de rupture et des technologies duales avec l'aéronautique de défense
- Conforter la première

place européenne dans le domaine de l'espace (systèmes de lancement, conception des satellites et développement des applications).

- Renforcer une position d'excellence sur les systèmes embarqués par la diffusion de ces technologies duales dans l'ensemble des secteurs industriels du transport (aéronautique, automobile, ferroviaire, ...).



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**



UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE... ... LE PAVILLON CASANOVA

La Localisation

Située au 6 rue Danielle Casanova, la Résidence hôtelière s'inscrit en plein cœur du quartier Compans Caffarelli à proximité de la Basilique Saint Sernin et de l'hyper-centre de Toulouse.

C'est un quartier d'affaires à vocation régionale, concentrant plus de 150.000 m² de bureaux et d'activité dans lequel sont implantés :

- Un centre commercial,
- Le palais des sports,
- Le palais des congrès,
- L'hôtel du département,
- La cité administrative,
- Les sièges régionaux d'administrations,
- Des sièges de sociétés (AXA, EDF, ORANGE BUSINESS SERVICES)

Depuis 2007 et la mise en service de la ligne B du métro toulousain, le quartier est parfaitement intégré au réseau de transport urbain.





UNE RÉSIDENCE DE CARACTÈRE... ... LE PAVILLON CASANOVA

La construction

Il s'agit d'un édifice chargé d'histoire, ancien "relais de poste", lieu de transit, de passage.

L'ensemble immobilier se compose :

- D'un bâtiment sur rue de 3 niveaux d'habitations, un rez-de-chaussée, un étage et les combles,
- De dépendances sur cour de 2 niveaux d'habitation, un rez-de-chaussée et un étage.

L'ensemble immobilier, édifié sur un terrain de 700 m², offrira près de 740 m² de surfaces habitables auxquelles il convient d'ajouter 120 m² de surfaces de cour intérieure.

Les Appartements

Les 15 lots de copropriété qui constitueront l'hébergement de la résidence hôtelière sont configurés en deux pièces principales dont la surface habitable varie entre 36 et 59 m².

- Le rez-de-chaussée est composé de :
 - o 1 studio/bureau de 29 m²,
 - o 3 appartements de plain-pied de 42 à 45 m²,
 - o 6 appartements duplex de 47 à 62 m².
- Le premier étage est composé de :
 - o 4 appartements de plain-pied de 36 à 45 m²,
 - o 1 appartement duplex de 47 m².
- Les combles sont composés de :
 - o 1 appartement de plain-pied de 52 m² de surface habitable




PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE

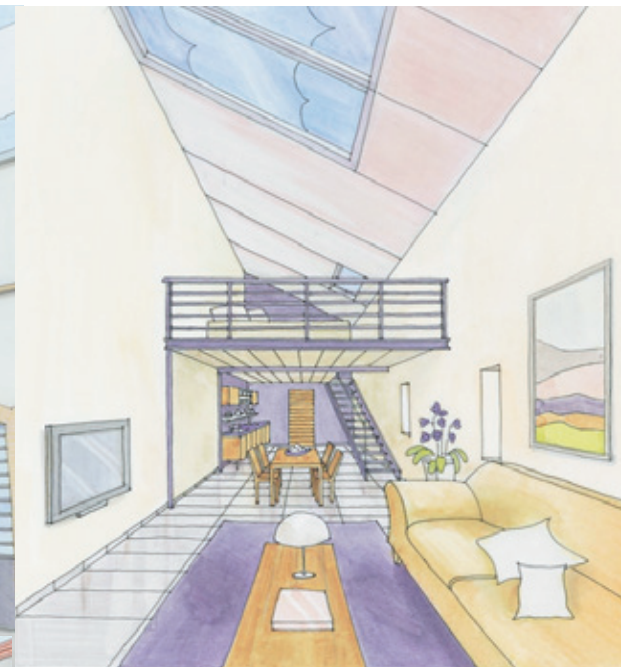


RENOVATION ...

... ET AMENAGEMENTS

L'opération s'inscrit dans un programme de restructuration totale de l'immeuble afin de le doter de la meilleure configuration et des meilleures finitions qui lui assureront une excellence patrimoniale.

Destiné à être exploité sous forme de résidence hôtelière, les particularités architecturales de l'immeuble et les spécificités du marché touristique toulousain conduisent à privilégier avant tout un positionnement haut de gamme.



Un important plan de travaux et de décoration a été élaboré dont les détails sont fournis en annexe des contrats de "Mission de suivi de travaux" et de "Mission de décoration".



PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE



PAVILLON CASANOVA

L'IMMEUBLE EN QUELQUES CHIFRES

- Dispositif : déficit foncier - LMNP* - démembrement
- Surface habitable : 718 m²
- Surface parties communes : 247,20 m²
- Surface vendue : 965,20 m²
- Parties privatives / parties communes : 74 %/26 %
- Prix moyen immobilier /m² : 3122 €
- Prix travaux HT/m² : 2000 €
- Décoration HT /m² : 960 €
- Prix moyen investissement HT /m² : **6082 €**
- 15 clés de 39 à 59 m²
- A partir de 365.900 € HT
- Garantie d'achèvement (GFA)
- Livraison : 3ème trimestre 2015
- Rentabilité : 3,11 % HT net + 30 % du compte d'exploitation

LES PRIX A TOULOUSE

(référence Cote Annuelle des Valeurs Vénale
immobilières et foncières 2013)

Prix/m² de l'ancien en l'état
entre 1850 € et 4220 €

Prix/m² du neuf grand standing non meublé
6913 €



PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE

*loueur en meublé non professionnel

Document non contractuel réservé à usage professionnel



RENOVATION...

... et aménagements



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**

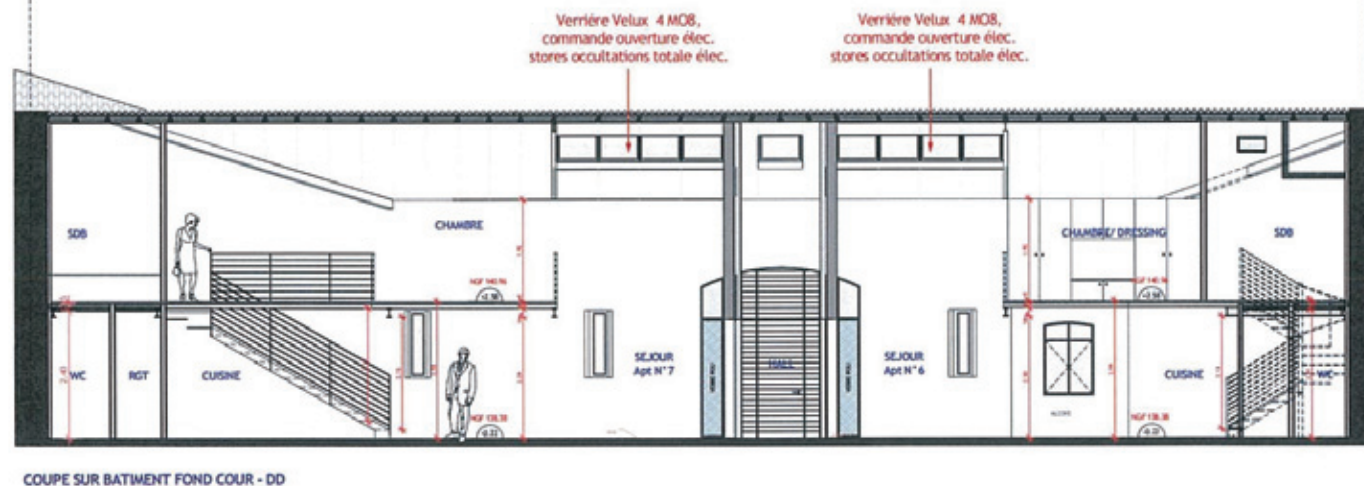
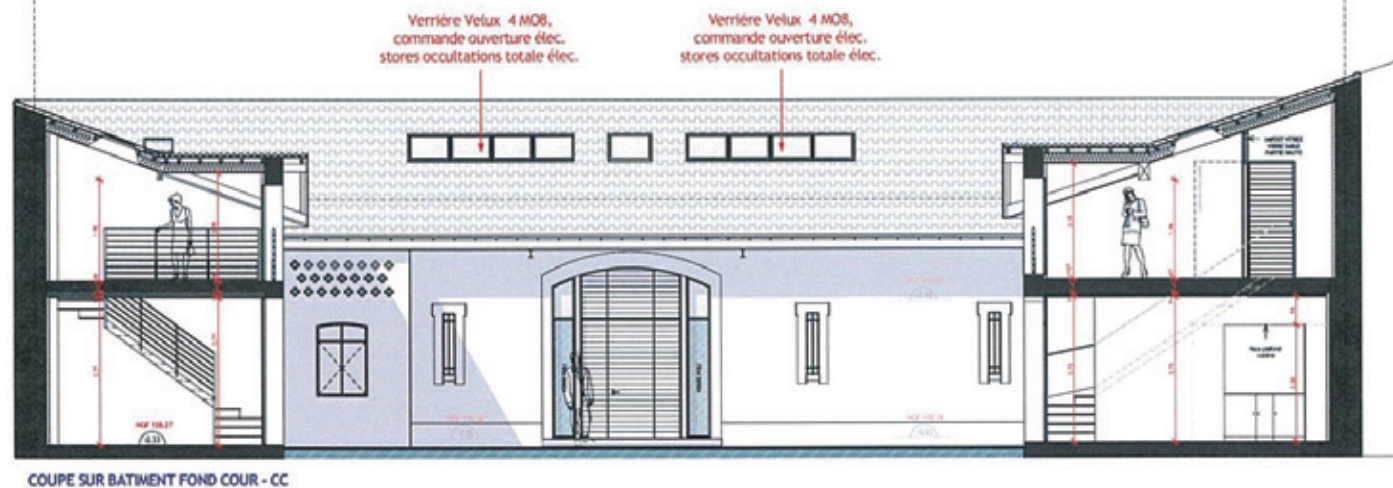
Document non contractuel réservé à usage professionnel



RENOVATION...

... et aménagements

Coupes CC et DD



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**

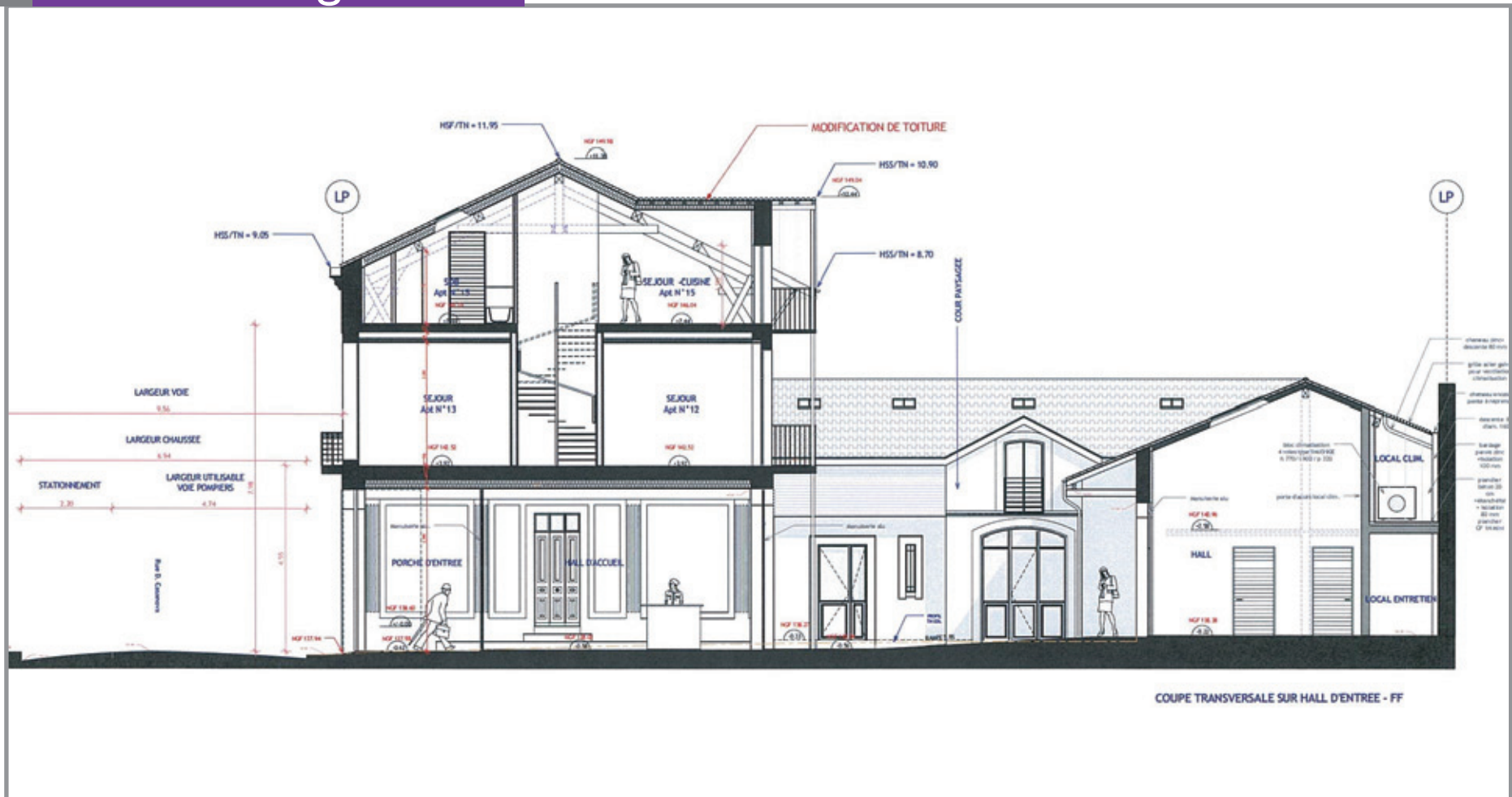
Document non contractuel réservé à usage professionnel





RENOVATION...

... et aménagements



Coupe transversale



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**

Document non contractuel réservé à usage professionnel



RENOVATION...

... et aménagements



RDC



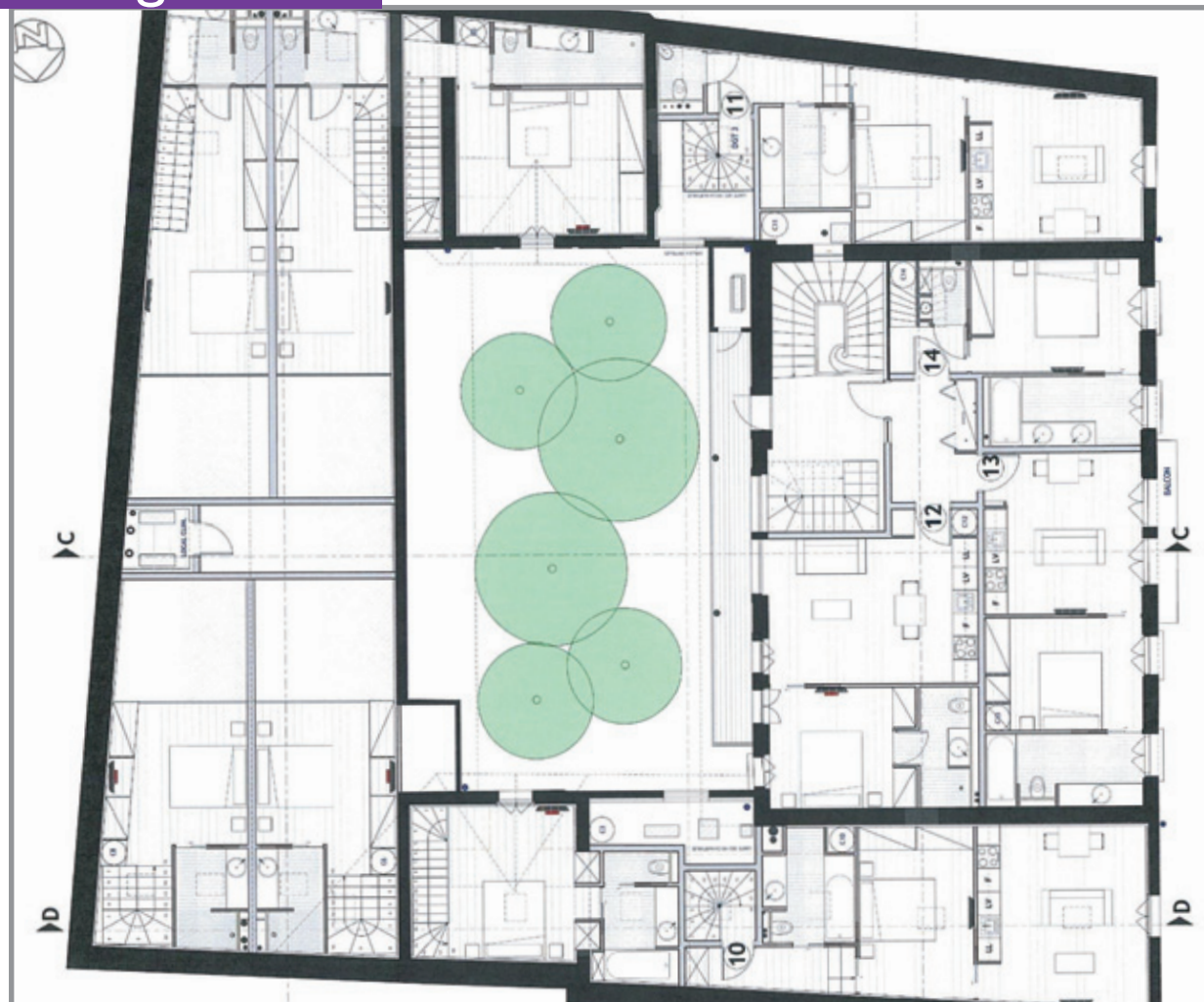
**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**

Document non contractuel réservé à usage professionnel



RENOVATION...

... et aménagements



1er étage



PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE

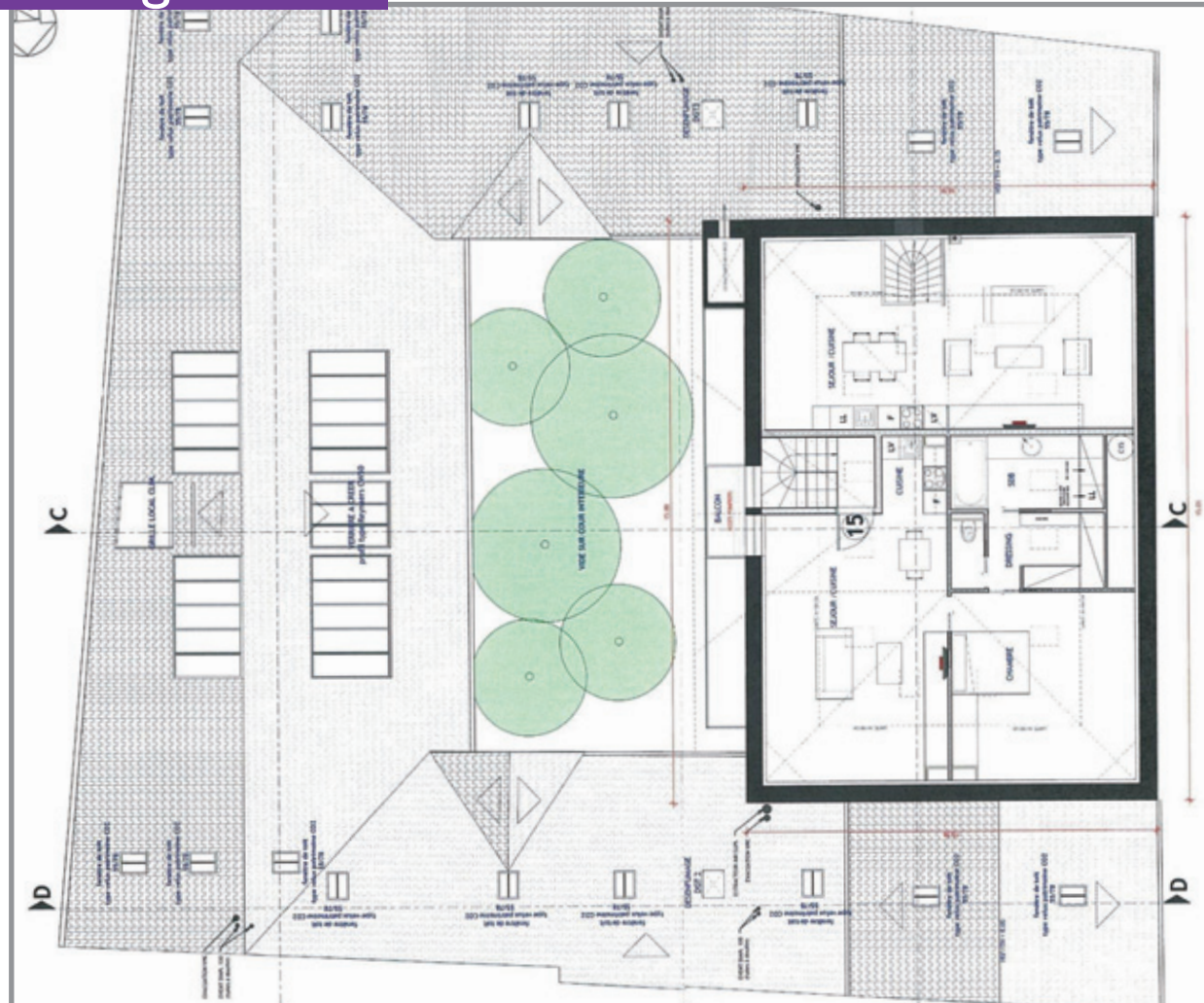
Document non contractuel réservé à usage professionnel



RENOVATION...

... et aménagements

2ème étage



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**

Document non contractuel réservé à usage professionnel



CHRONOLOGIE ET CALENDRIER

Quatrième trimestre 2013

Signature des compromis de vente et des actes authentiques

- Le compromis de vente devra être accompagné du versement d'un dépôt représentant 5 % de la valeur du bien immobilier;
- Constitution des éventuelles structures juridiques (E.U.R.L. ou S.A.R.L. de famille) destinées à l'acquisition des biens immobiliers avec déclaration d'existence auprès du C.F.E.,
- La signature de l'acte authentique sera accompagnée du paiement de l'intégralité du prix des biens immobiliers et de la convention d'assistance,
- Il sera également procédé au paiement des acomptes conformément aux dispositions fixées contractuellement dans les contrats de mission.
- Signature de l'ensemble des pièces contractuelles avec les différents prestataires :
 - Convention d'assistance et d'ingénierie (I2F INGENIERIE),
 - Contrat de mission de suivi de travaux (I2F INGENIERIE),
 - Contrat de mission de décoration (BOUCAU)
 - Bail commercial (BOUCAU)

Deuxième trimestre 2014

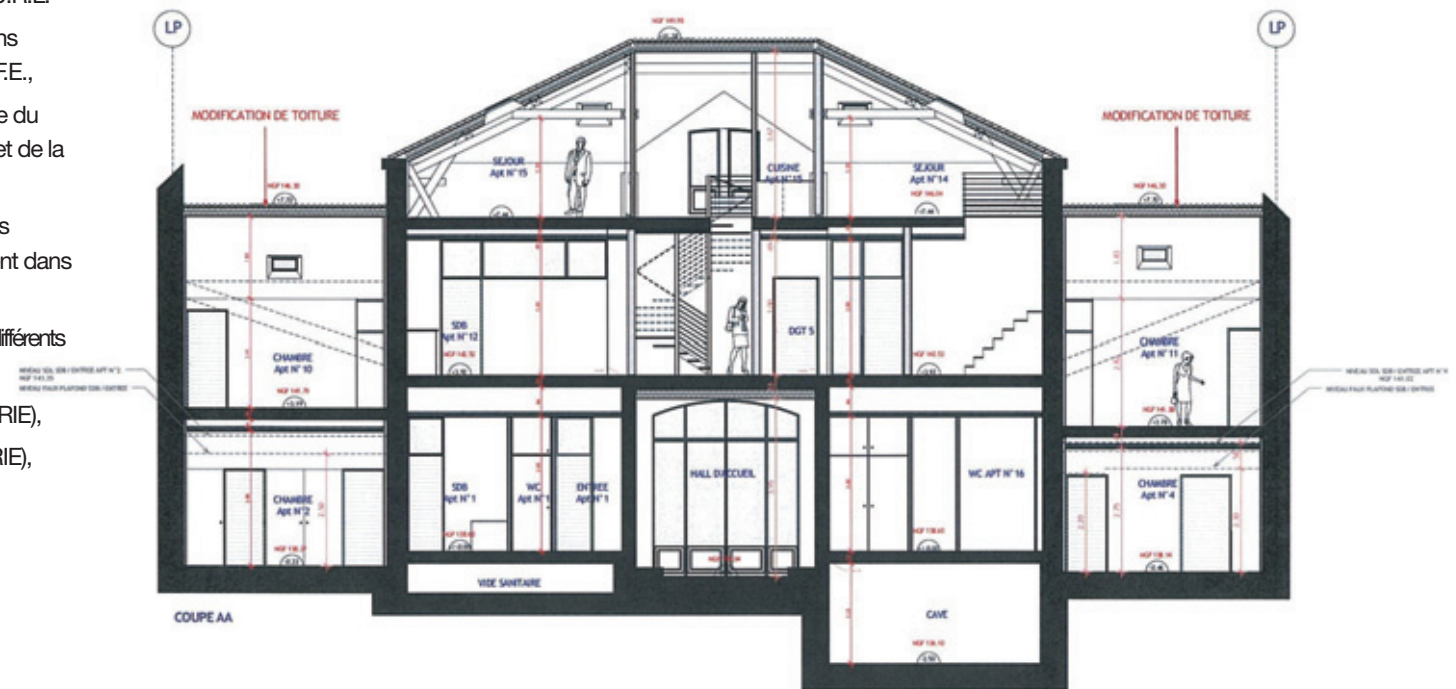
Début des travaux

- Le plan des travaux de rénovation, détaillé dans la notice descriptive, est prévu pour une durée maximum de 12 mois.

Troisième trimestre 2015

Début de l'exploitation

- Prise d'effet du bail préalablement signé



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**



PAVILLON CASANOVA

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).



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**



PAVILLON CASANOVA

Lettre de mission

Rivière Morlon & Associés

A . A . R . P . I

LETTRE DE MISSION

Références à rappeler :
Aff. : TOULOUSE – PAVILLON CASANOVA
N/Ref. : 23620 VR / THR

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre demande d'assistance relative aux aspects fiscaux de la restauration de l'immeuble situé à Toulouse (31000) 6, rue Casanova.

Cet immeuble, à usage de résidence hôtelière, 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
Négoceur d'immobilier

Vincent Rivière
Négoceur d'immobilier
 Jean-François Morlon
Négoceur d'immobilier
 Olivier Dots
Etonnanteille Pons - Saint Germain *

Marjorie Polcar
Sophie Carpentier
Marie-Rose Rivière-Pain
Emmanuelle Reymond
Magali Dupuy

JURISTES

Olivier Bouchon
Olivier Bouchon
Muriel Joux
Emmanuelle Rivière
Thibault de Riva
Eugène Bouchon
Clara Bouchon
Erie de Lagny
Grégoire de Montebert
Elio Vermeulen

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Jean-Claude
Bouchon

Adresse postale :
CS 41027 - 33074 Bordeaux Cedex
tél : 05 56 79 36 00
fax : 05 56 79 36 01
Siège social :
33 Allée de Charney
33060 Bordeaux
case : 777
accueil@rivieremorlon.com
Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle
Clôture acceptée
* IJRI.

www.rivieremorlon.com



PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE



PAVILLON CASANOVA

Lettre de mission

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.



PAVILLON CASANOVA

Lettre de mission

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 89.927,33 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 devrons 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 31 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*

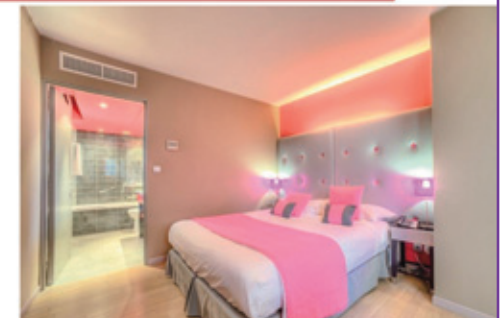


Notre établissement est doté de 28 chambres dont 5 Junior suites. L'hôtel Cézanne est situé dans un cadre luxuriant, c'est un havre de paix à proximité des principaux centres d'intérêts Cannois. Son charme, son restaurant, son Bar- Lounge, son spa ainsi que le confort de ses chambres sont des atouts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

Quelques chiffres:

CA net 2011: 1.545.048 €

CA net 2012: 1.537.442 €



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**



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 baignades de soleil et d'un cadre idyllique.

Quelques chiffres:
CA net 2012: 1.408.370 €



Le Groupe BOUCAU avance depuis 50 ans avec toujours la même exigence :

Apprendre
Maîtriser
Parfaire ses expertises
et la qualité
de ses réalisations

Depuis 2011 : une nouvelle orientation et implication dans le secteur de la promotion immobilière. La société SCCV CENTERBAY est créée afin de poursuivre les actions du groupe dans le domaine de la promotion immobilière et d'accompagner l'évolution normative de ce secteur d'activité. Elle réalise une « éco résidence », un programme immobilier à CANNES La Bocca, présentant tous les critères écologiques techniques et architecturaux actuels sur un secteur en pleine réhabilitation.



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.



**PAVILLON CASANOVA
TOULOUSE**



DSC & Associés

10, rue de la Paix 75002 PARIS

Tel : 01.72.69.48.00

www.dsc-associes.fr

CONTACTS

Philippe Gabriele

DES Gestion de Patrimoine de Clermont-Ferrand

06.11.74.30.12

Philippe.gabriele@dsc-associes.fr

Véronique Thiboult-Le Bagousse

Expert en Evaluation Immobilière

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France

06.11.68.52.19

Veronique.thiboult@dsc-associes.fr



EXPERTS
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

