



MADE IN



GROUPE

D U V A L



LES  TOURS

The logo for 'LES TOURS' features a central icon of a vertical stack of four squares, each with a smaller square inside it, creating a tower-like structure.

LE NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES
EN PLEIN CENTRE-VILLE
BORDEAUX (33)

BORDEAUX, THE PLACE TO BE



Bordeaux a retrouvé le titre de ville phare du bien-vivre et du bien travailler à la française.

La valorisation du centre historique, riche de plus de 350 édifices classés, la rénovation des quais, le tramway, la construction de la zone économique Euratlantique sont autant d'atouts qui en font aujourd'hui le **symbole d'une métropole à qui tout réussit**. Car si la mue de Bordeaux, spectaculaire, a su respecter les valeurs et la richesse sans pareil d'un patrimoine unique au monde, très fortement marqué par la culture et le bon vivre, elle a surtout joué la carte majeure du développement.

Les graines d'un urbanisme intelligent et d'une volonté forte d'essor économique, social comme touristique ont été semées, ne reste plus qu'à récolter...

→ Croissance démographique forte

Près d'un million d'habitants prévus à l'horizon 2030

→ Création d'entreprises

En augmentation de 15,5 % contre une baisse de presque 8 % dans le reste de l'hexagone. **Bordeaux détient en outre le label French Tech.**

→ Ouverture

33 allers/retours vers Paris en train tous les jours, en 2h04, grâce à la Ligne à Grande Vitesse. L'aéroport accueille **28 compagnies aériennes**. On dénombre **6 millions de visiteurs** annuels, dont un million de participants à des événements professionnels.

→ Enseignement

Près de **88 000 étudiants** et **11 600 chercheurs** répartis dans les universités et grandes écoles dignes de la ville de Montaigne.

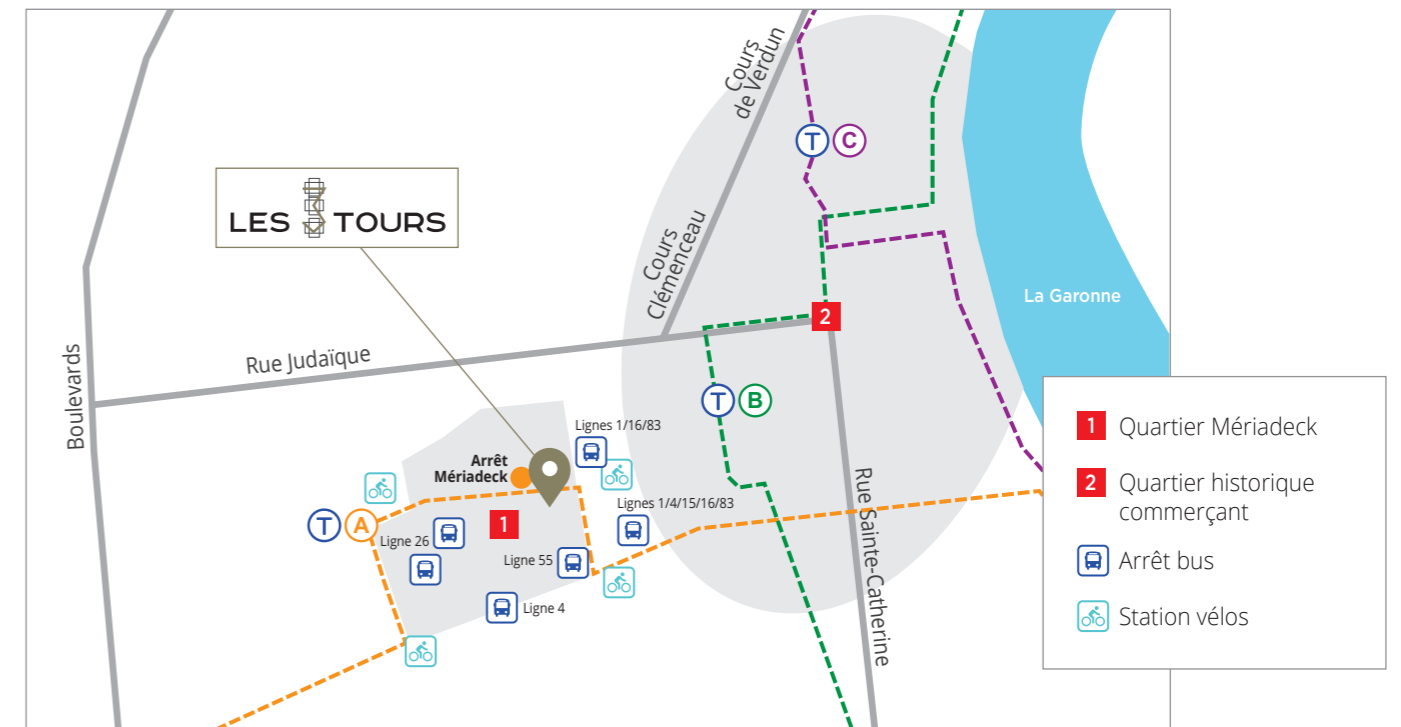
→ Tourisme

Bordeaux s'est vue décerner le titre d'**European Best Destination 2015**. Elle est classée **numéro 2 des villes à découvrir** par le New York Times en 2016 et numéro 1 par Lonely Planet en 2017.

→ Culture

C'est le **premier budget de la ville** ... qui dit mieux ?

MÉRIADECK, LE RENOUVEAU GAGNANT



Comme Bordeaux dont il est au cœur, **le quartier Mériadeck offre plusieurs visages tant il est riche d'une identité forte et multiple**. Mais alors, Mériadeck, c'est quoi ?

1 Une situation exceptionnelle

Le quartier est situé **en plein cœur de Bordeaux** et est classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco. Vous y trouverez à quelques pas, des places animées, des quartiers du XVIII^e ainsi qu'un jardin planté de grands pins, devenu l'un des poumons de la ville.

2 Une architecture moderne

Mériadeck est une zone d'urbanisme sur dalle, **patrimoine de l'architecture bordelaise** qui, dès les années 60, prône la séparation entre circulation piétonne et voies automobiles.

Un espace visionnaire, quand on sait qu'aujourd'hui, de nombreux projets reprennent ces principes, que ce soit pour la distinction des modes de circulation ou la mixité habitat-travail.

3 Un quartier d'affaires

Mériadeck est le plus grand centre administratif de Bordeaux, à 200 m de l'hôtel de ville, lui-même palais du XVIII^e. À cela, s'ajoute **une concentration de bureaux et un centre d'affaires** qui rivalisent d'audace architecturale.

4 Un centre commercial

Mériadeck dispose d'**un des plus importants centres commerciaux** de l'agglomération.

5 Un quartier accessible totalement connecté à sa ville

- 3 lignes de tramway (A, B, C) dont une station au pied de la résidence
- 65 lignes de bus bénéficiant du service Flexo et Resago
- Plus de 200 km de pistes cyclables
- 36 stations Bluecub (autopartage électrique).

ODALYS CITY, LE MUST DE LA RÉSIDENCE HÔTELIÈRE



« Accueil chaleureux », « appartement propre et spacieux », « parking facile », « au calme et bien situé » : voici le genre de commentaires postés sur les réseaux sociaux par les utilisateurs d'Odalys City. Il faut dire qu'Odalys fait profiter tous ses clients, investisseurs comme locataires, d'une expérience très pointue.

De la résidence de tourisme et de prestige aux Appart'hôtels en centre-ville en passant par les résidences étudiantes et les parcs résidentiels de plein-air, **Odalys est aujourd'hui numéro deux sur le marché de l'hébergement touristique en Europe.**

Grâce à **une offre de services complète et une gamme tarifaire avantageuse**, Odalys accueille **plus de deux millions de locataires chaque année**. Le principe est simple pour les investisseurs : le Groupe commercialise ses résidences puis en assure la gestion sur une durée minimale de 9 à 12 ans. **De plus, avec Les 3 Tours, votre investissement immobilier vous donne droit à une défiscalisation dans le cadre du dispositif LMNP (voir p7).**

Confier la gestion de son bien au Groupe Odalys, c'est être gagnant sur tous les plans.

ODALYS, C'EST :



PLUS DE **2,3** MILLIONS DE CLIENTS

SÉDUITS PAR DES HÉBERGEMENTS AGRÉABLES ET FACILES À VIVRE, UN ACCUEIL PERSONNALISÉ ET DES INFRASTRUCTURES SPORTIVES ET DE LOISIRS DE QUALITÉ



1 600 COLLABORATEURS IMPLIQUÉS CHAQUE JOUR AU SERVICE DE LEURS CLIENTS



125 000 LITS GÉRÉS DANS DES SITES À FORTE VALEUR AJOUTÉE ET AU RENDEMENT OPTIMISÉ

LES 3 TOURS À BORDEAUX, L'ASSURANCE D'UN PLACEMENT RÉUSSI



Voyage d'affaires ou pause week-end, formation professionnelle ou séjour découverte : changer d'air n'a jamais été aussi facile. Le choix et la réservation sont à portée de clic ou de téléphone. Les appartements sont spacieux et parfaitement équipés. Côté locataire, pour que l'expérience se déroule parfaitement, rien de mieux que **d'associer le confort d'un appartement et les services d'un hôtel.**

Côté propriétaire, investir dans Odalys c'est choisir de **faire confiance à un Groupe qui a fait ses preuves et qui vous fait bénéficier de son expérience** dans la gestion de patrimoine. Profitez ainsi d'un placement optimisé avec l'esprit tranquille. Pas besoin de trouver des locataires, percevoir les loyers et entretenir sa résidence pour percevoir un revenu locatif qui, en plus, sera défiscalisé.

Confort, situation idéale et excellent rapport qualité/prix sont les arguments clés du choix d'un Appart'hôtel Odalys City.

Qualité de l'offre, bonne maîtrise des charges et gestion responsable : trois bonnes raisons d'investir dans la Résidence Les 3 Tours à Bordeaux, la ville qui accueille 6 millions de visiteurs par an.

LES CLÉS DU SUCCÈS BORDELAIS

1

Centre d'affaires au rayonnement international : 100 congrès et 400 événements professionnels par an.

2

Clientèle touristique en constante progression.

3

4,4 millions de nuitées.

4

La zone Bordeaux centre, dont fait partie le quartier de Mériadeck, obtient les **meilleures performances en termes d'occupation, avec des prix moyens de loyers supérieurs aux autres quartiers.**

AFFAIRES ET TOURISME, L'ÉQUATION IMPARABLE



La clé du succès d'un investissement locatif tient à la qualité du programme choisi et à celle de son emplacement. Or, la demande locative à Bordeaux est aujourd'hui parmi les plus importantes en France et le quartier de Mériadeck a le vent en poupe. Mais ce n'est pas tout : ce premier duo gagnant quartier/qualité est également conforté par la forte demande d'une clientèle d'affaires et de tourisme. **Les 3 Tours vous font bénéficier de tous les avantages et de sérieux gages de rentabilité.**

LES 3 TOURS À BORDEAUX, C'EST :

- 146 appartements, dont 11 suites et 135 studios : vous y trouverez forcément l'investissement qui correspond à vos attentes.
- Une **conception** et une **décoration** soignées des luminaires aux canapés, avec un choix de matériaux hauts de gamme pour un réel confort de vie.
- Un **espace petit-déjeuner d'environ 150 m²**, une **salle de séminaire de 150 m²** et une **terrasse d'environ 100 m²**.
- Des **services répondant à la classification 4 étoiles.**
- **40 places** de parking
- Une **situation exceptionnelle en cœur de ville** avec un accès direct aux sites culturels et touristiques et aux commerces.
- **Accessibilité et transports** : la gare TGV est à 13 mn via le tramway au pied e la résidence (ou 20 mn en voiture).

DÉFISCALISEZ GRÂCE AU LMNP



Si investir dans la résidence **Les 3 Tours à Bordeaux cumule les avantages, le statut LMNP n'est pas des moindres.** Grâce à ce mécanisme de défiscalisation, acquérir le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel vous permet de bénéficier d'avantages exceptionnels :

- **récupération de la TVA (20 %)** ⁽¹⁾
- **revenus locatifs net d'impôts** pendant une période de minimum 20 ans ⁽²⁾

⁽¹⁾ Article 261 D 4°C du CGI
⁽²⁾ Amortissement du prix de l'immobilier hors foncier et du mobilier selon l'article 39 C du CGI qui vient en déduction des revenus perçus

Un gestionnaire Odalys offrant un bail commercial pour chaque investisseur :

- le **confort d'une gestion** par un professionnel
- une **rentabilité attractive** : loyers sécurisés par un bail commercial
- des **loyers nets de charges** courantes et d'entretien

Une valorisation patrimoniale via un emplacement privilégié et une construction de qualité.



Savez-vous qu'à Bordeaux, 21 % des demandes de location concernent des logements meublés ? Alors, quand on sait que Bordeaux est la Métropole européenne de demain, la Résidence Les 3 Tours, c'est l'investissement d'aujourd'hui.



G R O U P E

D U V A L

Pour plus d'informations sur nos savoir-faire, retrouvez-nous sur
www.groupeduval.com

GROUPE DUVAL

5 Rue Archimède BP 70166 - 33708 Mérignac cedex - France - 33 (0)5 56 08 50 38 - atlantique@groupeduval.com