



RÉSIDENCE HÔTELIÈRE DOLCE NOTTE

ROUTE DE BASTIA, PLAGE DE L'OSPÉDALE,
20217 SAINT-FLORENT,
HAUTE-CORSE, CORSE

„ ÉCLAT MÉDITERRANÉEN „

PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE DOLCE NOTTE



Au nord de la Corse, face au golfe de Saint-Florent, la résidence hôtelière **Dolce Notte** vous invite à vivre un séjour d'exception, les pieds dans l'eau. Niché entre mer et montagne, cet **hôtel 4 étoiles** offre un cadre idyllique où chaque instant se savoure au rythme des vagues et du soleil corse.

Son emplacement unique séduit dès le premier regard : une **plage privée** bordée par les eaux turquoise, une **vue imprenable sur la Méditerranée** et, tout autour, la beauté sauvage du **Cap Corse**. Ici, tout est pensé pour le bien-être et la détente, dans une atmosphère paisible et raffinée.

Les appartements, lumineux et décorés avec sobriété, s'ouvrent tous sur la mer. Depuis leurs **terrasses**, on admire chaque matin le spectacle du lever du soleil, et chaque soir, la lumière dorée se poser sur le golfe. Le confort moderne s'y marie harmonieusement à l'élégance naturelle du lieu.

À deux pas du centre de **Saint-Florent**, l'un des plus charmants villages côtiers de Corse, **Dolce Notte** est le point de départ idéal pour découvrir les trésors de l'île : les plages secrètes du **désert des Agriates**, les **vignobles de Patrimonio**, ou encore les villages perchés de **Balagne**.

La résidence cultive une **ambiance intime et chaleureuse**, fidèle à l'esprit corse de l'accueil. Son équipe attentionnée veille à offrir à chaque visiteur une expérience authentique et sur mesure, empreinte de simplicité et de douceur de vivre.

Que vous soyez en quête d'évasion, de romantisme ou de sérénité, **Dolce Notte** promet un séjour inoubliable, au cœur d'un **décor naturel d'une beauté rare**. Ici, le temps s'arrête, la mer berce vos journées, et l'art de vivre corse se révèle dans toute sa splendeur.

LES TRANSPORTS EN COMMUN ET ACTIVITÉS



COMMERCE À PROXIMITÉ :
BOULANGERIE, PHARMACIE,
CABINETS MÉDICAUX



À ~ 30-35 KM DE L'AÉROPORT
DE BASTIA-PORETTA



LES PIEDS DANS L'EAU
ET PROCHE DES PLAGES
DE FIUME SANTO,
ET DE LA PLAGE DE LA ROYA



À ~ 500 MÈTRES DU CENTRE
DU PORT / DU CENTRE-VILLE
DE SAINT-FLORENT



GROUPE BESSIMO



L'ADRESSE

ROUTE DE BASTIA,
PLAGE DE L'OSPÉDALE,
20217 SAINT-FLORENT,
HAUTE-CORSE, CORSE



DATE D'OUVERTURE EN EXPLOITATION



LES SERVICES

ACCUEIL • WI-FI • JARDIN •
PARKING PRIVÉ • ENTRETIEN •
LINGE DE MAISON •
SERVICE HAUT DE GAMME



SITE WEB CLIQUEZ-ICI



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE



CATÉGORIE :

4 étoiles.



PARTICULARITÉ :

L'hôtel est construit au bord d'une plage avec un accès direct.
(Plage privée / zone de plage attenante).



NOMBRE DE LOGEMENT :

20 studios.



PRESTATIONS COMMUNES :

Parking privé - Wi-Fi dans tout l'établissement - Terrasse - Jardin - Solarium
Piscine en 2027.







CHAMBRES & SUITES VUE MER

La résidence hôtelière **Dolce Notte** propose des studios vue sur mer et suites élégantes, toutes ouvertes sur la mer.

Chaque espace a été pensé pour allier confort, modernité et sérénité :

- ESPACE NUIT AVEC LITERIE HAUT DE GAMME
- SALLE D'EAU AVEC DOUCHE À L'ITALIENNE
- TERRASSE AVEC VUE PANORAMIQUE
- COIN CUISINE

RÉSIDENCE DOLCE NOTTE SAINT-FLORENT, HAUTE-CORSE



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE



INVESTISSEZ DANS UNE ADRESSE RARE LES PIEDS DANS L'EAU

Situé à **Saint-Florent**, sur la côte nord de la Corse, Les studios **Dolce Notte** bénéficie d'un **emplacement unique** en bord de mer, à seulement 500 m du port et du centre historique.

- Accès direct à la plage privée de l'Ospédale
- Vue panoramique sur le golfe de Saint-Florent
- À 30 min de l'aéroport de Bastia et du port pour rejoindre l'Europe : Paris, Lyon, Nice, Marseille, Genève, Londres, Gênes, ...
- Proximité immédiate des vignobles de Patrimonio et des plus belles criques du désert des Agriates

Cet emplacement Premium en fait une adresse rare, prisée à la fois par les couples en séjour romantique, les familles en quête d'authenticité et les amateurs de calme absolu.



LE CONCEPT

L'établissement **Dolce Notte** est un **4 étoiles** composé de **20 studios** toutes orientées vers la mer.

Chaque chambre dispose d'une terrasse privative avec accès direct à la plage.

ATOUTS CLÉS :

- Emplacement **pieds dans l'eau**
- Studio rénové, meublé, équipé et climatisé, au design méditerranéen
- Taux d'occupation élevé ($\approx 85\%$ sur la saison)
- Clientèle récurrente et internationale (France, Italie, Suisse, Allemagne)
- Gestion simple et directe avec une équipe locale expérimentée



DONNÉES DE MARCHÉ



TOURISME EN HAUTE-CORSE

- Plus de **1,9 million de visiteurs par an** en Haute-Corse
- **37,6 millions de nuitées** sur l'île en 2024 (+3,3 % vs 2023)
- Séjour moyen : **4,6 nuits / visiteur**
- Prix moyen à la nuitée à Saint-Florent : **de 180 € à 290 €** selon la saison

(Sources : ATC Corse 2024, INSEE 2B, Flux Vision Orange)



POSITION CONCURRENTIELLE

- Peu d'offres comparables sur Saint-Florent (bord de mer direct)
- Marché hôtelier tendu, demande supérieure à l'offre en haute saison
- Très forte fidélité client (revenus stables même hors saison)



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT



L'opération vise à **transformer Dolce Notte** en **résidence hôtelière para-hôtelière** sous bail mandat de gestion, permettant aux investisseurs de bénéficier du **statut LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)** et de semaines d'occupations.

MODÈLE PROPOSÉ :

- Acquisition d'un studio **meublé** avec quote-part des parties communes
- Mandat de gestion ferme jusqu'en 2030 avec exploitant local expérimenté
- **Récupération de la TVA** (10 %)
- **Gestion intégrale** par l'exploitant : maintenance, ménage, accueil, marketing
- Possibilité d'**occupation personnelle** hors haute saison (selon lots : possibilité d'occupation personnelle).
- Loyers net de charges et d'entretien



STRATÉGIE & PERSPECTIVES

- **Revalorisation de l'actif :**
montée en gamme 4 ⭐ avec création de la piscine et un restaurant.
- **Extension d'une piscine et d'un restaurant**
- **Partenariats de distribution :**
Booking, Expedia, Voyage Privé, plateformes haut de gamme.
- **Cible 2026 :**
+10 % de chiffre d'affaires / an, maintien du taux d'occupation > 80 %.



POURQUOI INVESTIR DANS DOLCE NOTTE ?



1. Emplacement exclusif sur la baie de Saint-Florent
Marché hôtelier local en croissance constante
2. Gestion simple, loyer sécurisé, fiscalité **LMNP** avantageuse
Loyers sécurisés net de charges et d'entretien
3. Commerçabilité hôtelière pour la sérénité de votre investissement
Patrimoine tangible : bien immobilier en bord de mer
4. Opportunité rare sur un produit hautement recherché

5.

6.









DÉCOUVREZ SON HISTOIRE...





SES EXPÉRIENCES

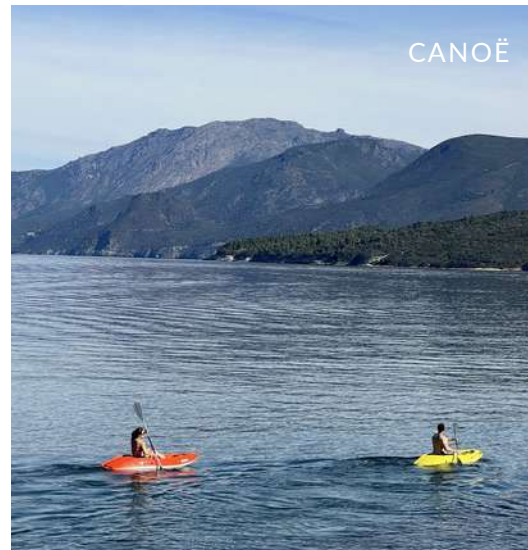




PADDLE



BATEAU



CANOË



SNORKELING



VTT



RANDONNÉE

... ET SA GASTRONOMIE







LES ATOUTS DE LA LMNP/ LMP



UN DISPOSITIF RENTABLE

Le bien est loué à un exploitant professionnel qui s'engage à le prendre en location à long terme (jusqu'à 11 ans ferme). Étant donné que le bien immobilier constitue "l'outil de travail" de l'exploitant, ce dernier supporte la plupart des charges ainsi que l'entretien des parties communes et privatives. Cet engagement locatif à long terme assure une pérennité locative.



RÉCUPÉRATION DE LA TVA

Un autre avantage fiscal de l'investissement en LMNP/LMP dans une résidence où l'exploitant propose au moins trois des quatre services hôteliers définis par les impôts est la possibilité de récupérer la TVA sur toutes les dépenses et achats liés à l'investissement locatif. Cela équivaut à une récupération de 10 à 20 % sur les achats de matériel, les travaux et les services.



AMORTISSEMENT DU BIEN ET DES MEUBLES

L'amortissement* est l'un des principaux avantages de la LMNP/LMP. Il permet de déduire une grande partie de la valeur du bien immobilier et la totalité de la valeur des meubles des revenus locatifs, obtenant ainsi des loyers non fiscalisés à long terme. La durée moyenne d'exonération d'impôt est de 10 à 15 ans. *déclaration en Bic réel.

DÉLÉGATION DE LA GESTION LOCATIVE

Grâce au bail d'une durée pouvant aller jusqu'à 11 ans, l'exploitant s'assure de l'entretien et la gestion quotidienne du bien immobilier ainsi que des parties communes. En conséquence, il assume tous les risques locatifs habituellement supportés par un propriétaire, tels que les périodes de vacance locative, les dommages et les loyers impayés par les résidents.



UN DÉFICIT REPORTABLE

Un déficit* survient lorsque les dépenses d'exploitation d'un bien immobilier (à l'exclusion de l'amortissement) dépassent les revenus locatifs. L'amortissement ne peut pas entraîner de déficit, cependant, l'amortissement non utilisé en année N peut être reporté indéfiniment.

**déclaration en Bic*



TRANSMETTRE AVEC LES MÊMES AVANTAGES

Lorsqu'un bien en LMNP/LMP est transmis par donation, héritage et même vendu, le nouveau propriétaire bénéficie des mêmes avantages fiscaux. Ce dispositif constitue un moyen efficace de pérenniser un patrimoine familial et de faciliter la vente à un acquéreur qui souhaite acquérir un bien avec des revenus locatifs non fiscalisés à long termes. *déclaration en Bic



CONCILIO IMMOBILIER

GROUPE BESSIMO

31 rue Boissy d'Anglas

75008 Paris

01 47 42 73 70

contact@concilio-immobilier.com

www.concilio-immobilier.com

