



RÉSIDENCE HÔTELIÈRE DOLCE NOTTE

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

“ÉCLAT MÉDITERRANÉEN”





●● LA MÉDITERRANÉE À VOS PIEDS,
LA QUIÉTUDE EN HÉRITAGE. ●●





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



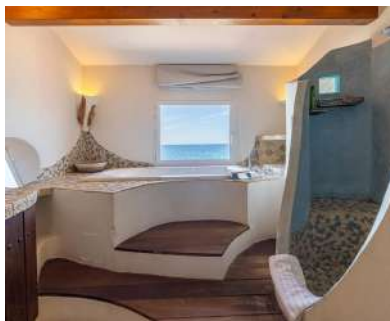
LE CONCEPT

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 (≈ 85 % sur la saison)
- Clientèle récurrente et internationale (France, Italie, Suisse, Allemagne)
- Gestion simple et directe avec une équipe locale expérimentée



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 %.







DÉCOUVREZ SON HISTOIRE...







PADDLE



BATEAU



CANOË



SNORKELING



VTT



RANDONNÉE

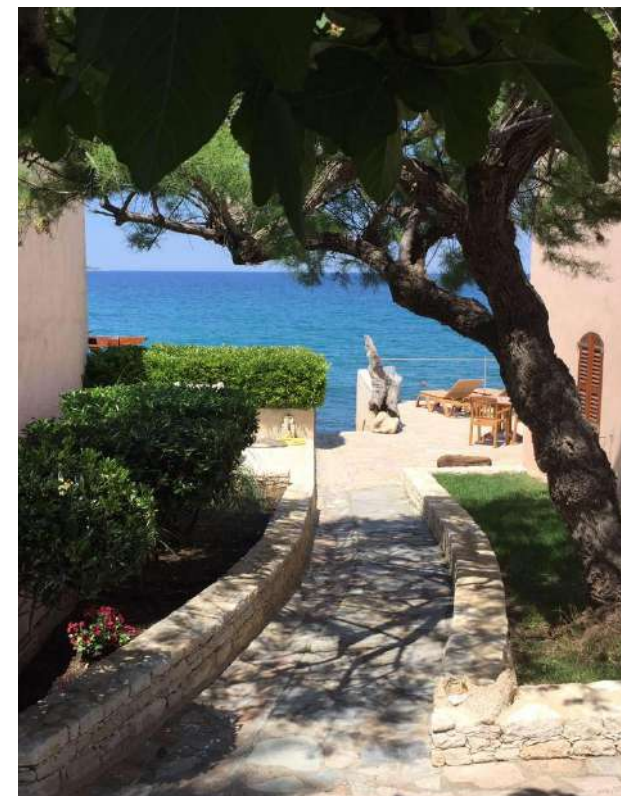


... ET SA GASTRONOMIE



SAVOUREZ L'ÂME DE LA CORSE, À CHAQUE BOUCHÉE, À CHAQUE RENCONTRE.

MANDAT DE GESTION POUR COMPTE



POINTS FORTS : Gestion hôtelière complète clé en main par la SAS Citadelle Corsica : commercialisation, exploitation, entretien, et gestion administrative intégrale. Expertise professionnelle garantissant rentabilité, sérénité et valorisation du bien « Dolce Notte ».



UNE CLIENTÈLE DIVERSIFIÉE ET UN BON TAUX D'OCCUPATION :



TOURISME DE LOISIRS

L'Hôtel **Dolce Notte** attire une clientèle touristique variée séduite par son cadre exceptionnel et la qualité de ses prestations.

- **Saison estivale (mai à septembre) :** une période phare durant laquelle Saint-Florent devient l'une des destinations les plus prisées du nord de la Corse. Les voyageurs viennent profiter de la mer, du soleil et des plages du désert des Agriates, tout en bénéficiant d'un hébergement haut de gamme directement les pieds dans l'eau.
- **Vacances scolaires et week-ends prolongés :** de nombreux visiteurs choisissent Dolce Notte pour un court séjour ou une escapade romantique hors saison, séduits par le charme du village, la gastronomie locale et le climat doux de l'arrière-saison.
- **Printemps :** les mois plus calmes offrent une atmosphère unique, propice à la détente et à la découverte du patrimoine insulaire, attirant une clientèle en quête d'authenticité et de tranquillité.

Grâce à son cadre intimiste et son confort moderne, Dolce Notte se positionne comme une alternative élégante aux grands établissements touristiques, offrant à ses hôtes la rare sensation d'un séjour exclusif et personnalisé.



TÉLÉTRAVAILLEURS EN QUÊTE D'UN CADRE INSPIRANT

L'évolution des modes de travail ouvre de nouvelles perspectives pour l'hôtel.

- De plus en plus de **professionnels nomades** et d'indépendants choisissent **Dolce Notte** pour conjuguer productivité et art de vivre.
- Le cadre exceptionnel (mer, nature, calme et connexion Wi-Fi performante) crée des conditions idéales pour travailler tout en se ressourçant.
- Les espaces extérieurs, les terrasses face à la mer et la proximité du centre de Saint-Florent favorisent un équilibre parfait entre activité professionnelle et détente.

Un segment en pleine expansion, qui contribue à **maintenir un taux d'occupation régulier** hors saison estivale.

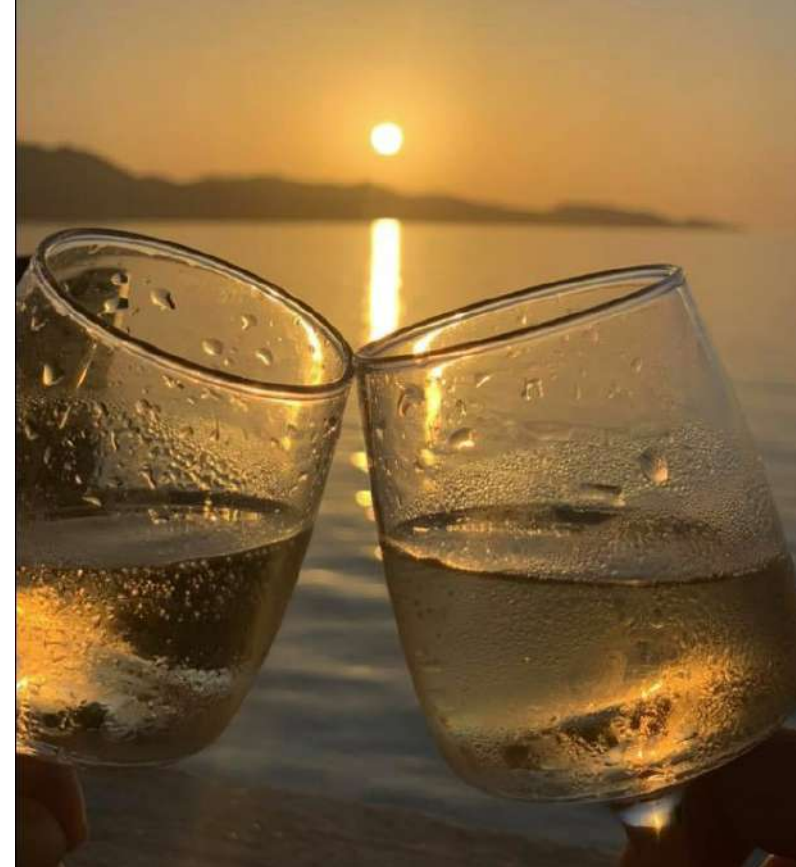


CLIENTÈLE D'AFFAIRES : SÉMINAIRES ET DÉPLACEMENTS PROFESSIONNELS

Grâce à sa localisation à **30 minutes de Bastia** et à moins d'une heure trente de grandes capitales européennes, **Dolce Notte** accueille également une clientèle d'affaires en déplacement sur la région de Saint-Florent et du Cap Corse.

- Les petites équipes ou dirigeants profitent d'un environnement propice à la **concentration et à la confidentialité**, dans un cadre naturel apaisant.
- L'hôtel est également apprécié pour les **séjours prolongés** liés à des événements, tournages ou missions professionnelles sur le secteur.

La **polyvalence de son offre d'hébergement** et la qualité de son service en font une adresse de référence pour un tourisme d'affaires haut de gamme.



UN ÉQUILIBRE PARFAIT ENTRE SÉRÉNITÉ ET ATTRACTIVITÉ

L'Hôtel **Dolce Notte** séduit une clientèle variée : voyageurs de loisirs, télétravailleurs, professionnels en déplacement et couples en quête d'évasion.

Ce mélange harmonieux assure une fréquentation régulière tout au long de l'année.

Entre luxe discret, authenticité corse et cadre naturel d'exception, **Dolce Notte** allie stabilité, rentabilité et charme intemporel.



L'EXPLOITANT DOLCE NOTTE

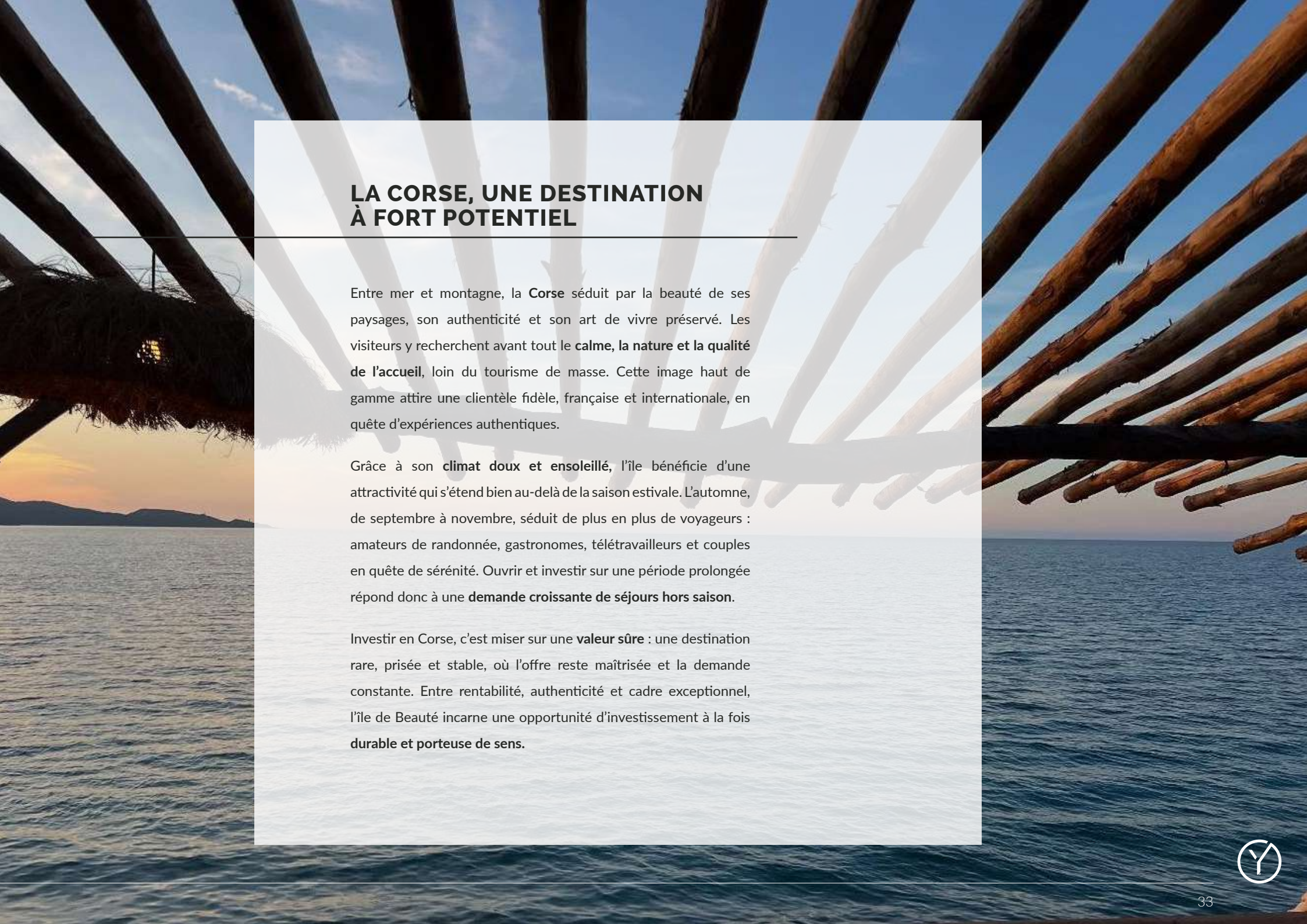


SAS Citadelle Corsica, exploitant de la résidence Dolce Notte, met son savoir-faire au service d'une expérience hôtelière haut de gamme en bord de mer, au cœur de Saint-Florent. Forte d'une expertise reconnue dans la gestion et l'exploitation d'établissements touristiques, Citadelle Corsica assure une prise en charge complète et rigoureuse : commercialisation, réservations, accueil, entretien, maintenance et gestion administrative.

Chaque détail est pensé pour garantir la rentabilité et la pérennité du patrimoine des copropriétaires, tout en offrant aux clients un séjour d'exception dans un cadre élégant et apaisant.

Grâce à ses équipes qualifiées et à une organisation maîtrisée, l'exploitant veille à maintenir le standing 4 étoiles de Dolce Notte, en conjuguant qualité de service, efficacité opérationnelle et accompagnement personnalisé.

Les copropriétaires bénéficient ainsi d'une gestion sereine, transparente et performante, tandis que les voyageurs profitent du meilleur de l'hospitalité corse, entre authenticité, confort et excellence.

The background of the page is a photograph of a wooden structure, possibly a pier or a walkway, made of thick, dark logs. The structure is silhouetted against a bright sunset sky with orange and yellow hues. Below the structure, the calm blue sea stretches to the horizon. The overall mood is serene and natural.

LA CORSE, UNE DESTINATION À FORT POTENTIEL

Entre mer et montagne, la **Corse** séduit par la beauté de ses paysages, son authenticité et son art de vivre préservé. Les visiteurs y recherchent avant tout le **calme, la nature et la qualité de l'accueil**, loin du tourisme de masse. Cette image haut de gamme attire une clientèle fidèle, française et internationale, en quête d'expériences authentiques.

Grâce à son **climat doux et ensoleillé**, l'île bénéficie d'une attractivité qui s'étend bien au-delà de la saison estivale. L'automne, de septembre à novembre, séduit de plus en plus de voyageurs : amateurs de randonnée, gastronomes, télétravailleurs et couples en quête de sérénité. Ouvrir et investir sur une période prolongée répond donc à une **demande croissante de séjours hors saison**.

Investir en Corse, c'est miser sur une **valeur sûre** : une destination rare, prisée et stable, où l'offre reste maîtrisée et la demande constante. Entre rentabilité, authenticité et cadre exceptionnel, l'île de Beauté incarne une opportunité d'investissement à la fois **durable et porteuse de sens**.

PLANNING DE VENTE & SERVICES



SEMAINE 1

- Réception de l'offre d'achat.
- Réception des documents pour la rédaction du compromis de vente.

SEMAINE 2 ET 3

- Rédaction du compromis de vente.
- Lecture et signature du compromis de vente.
- Purge du droit de préférence du locataire et de la mairie.
- Accompagnement, juridique, suivi et relance (mairie, notaires, syndic).
- Comptes rendus mensuels.

SEMAINE 3 ET SUIVANTE

- Envoi d'un projet d'acte pour lecture.
- Accompagnement pour l'acte authentique.
- Service et assistance après l'acte authentique.

ACTABLE DÉCEMBRE 2025 - LOYERS IMMÉDIATS DÈS JUIN 2026



Y'ASSET
MANAGEMENT

MERCI
POUR VOTRE CONFIANCE