

**Belfort
De Robien**



Le Coeur de Ville



Le Coeur de Ville



Le Cœur de Ville

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département: Le Territoire de Belfort
- . La ville: Belfort
- . Au cœur de l'économie
- . Chiffres clés
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de situation
- . Plan de masse
- . Présentation résidence

D . LA GESTION

- . Les garanties locatives
- . Les garanties investisseurs

E . LES PLANS

- . Plans d'étage

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Le Coeur de Ville



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SCI Belfort 19 Faubourg des Ancêtres

Architecte : Jehan Bertrand de BALANDA
11, Rue Keller
75011 PARIS

Notaires : Maître MALBOSC
6, Place Wilson
31000 TOULOUSE

Gestionnaire : STRATEGIM
16, rue des Saussaies
75008 PARIS

Commercialisateur : SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com



LA RESIDENCE

<u>Adresse:</u>	Le Coeur de Ville 21-23 rue du général Stoltz 90000 BELFORT	
<u>Permis de démolir :</u>	P.D. 90 010 04Z0011	Obtenu le 01/10/2004
<u>Permis de construire :</u>	P.C. 90 010 04Z0045	Obtenu le 01/12/2004
<u>Nombre de logements :</u>	61 lots	
<u>Passages des actes:</u>	4ème Trimestre 2007	
<u>Date de début des travaux :</u>	4eme Trimestre 2007	
<u>Date de livraison prévisionnelle :</u>	2ème Trimestre 2009	



LA RESERVATION

<u>Responsables des disponibilités :</u>	Valérie ARICO, karine SAUNIER et Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
<u>Dépôt de garantie :</u>	5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de « L'Office Notariale de Maître Jean-Michel MALBOSC-DAGOT »
<u>Rentabilité :</u>	Jusqu'à 6,34 %
<u>Appel de fond prévisionnel :</u>	25 % à la signature de l'acte authentique 10 % à l'achèvement des fondations 20 % au stade du plancher bas rez de chaussée, 5 % au stade plancher bas du 3ème étage, 10 % à la mise hors d'eau, 15 % au démarrage des cloisons, 9 % au démarrage des peintures, 6 % à la livraison.



SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.mairie-belfort.com
- www.ot-blefort.fr

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Novembre 2007

Montage Dossier Financier => Immédiat

**Offre Prêt => 4ème Trimestre 2007
1er Trimestre 2008**

**Signature Notaire => Immédiate dès l'acceptation de
l'Offre de Prêt**

Livraison => 2ème Trimestre 2009

B.

LE SITE

« Belfort, la résistante, forte comme son lion, possède un goût développé pour les couleurs et l'art moderne. Entre Vosges et Jura, Venez découvrir cette ville aux monuments marqués par le grès rose des Vosges et son fleurissement le long de la Savoureuse. »

Le Territoire de Belfort



Le Territoire de Belfort est né à la signature du traité de Francfort en 1871 et reconnu officiellement en 1922, est situé au cœur de l'Europe de l'Ouest, dans la porte de Bourgogne et d'Alsace.

Le département possède une énorme diversité de paysages façonnés les uns et les autres par des influences historiques et géologiques : le Ballon d'Alsace, le Massif des Vosges, le Lac du Malsaucy, qui nous présentent l'impressionnante nature authentique et généreuse le long de « La route des villages fleuris ».

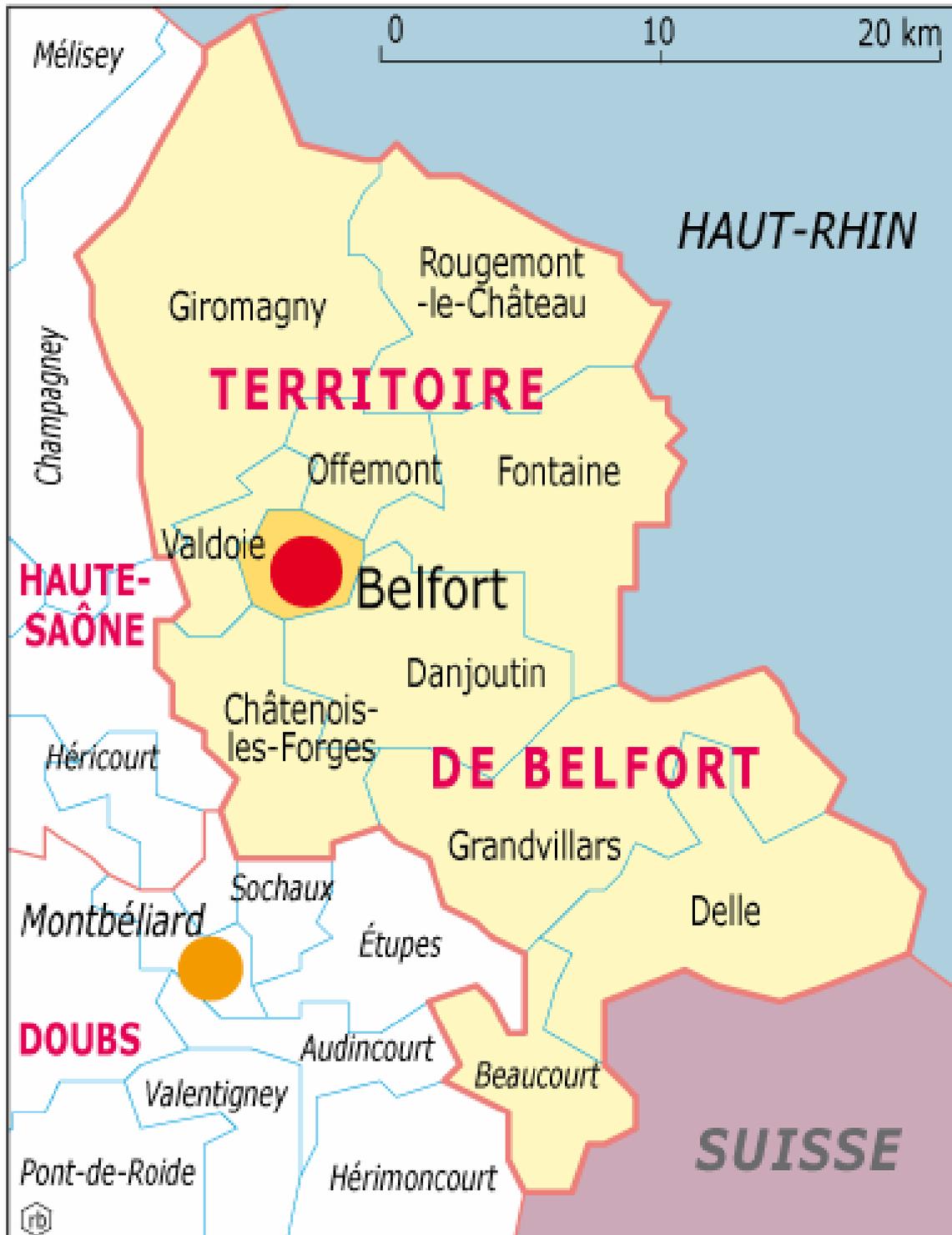


Le Sud du Territoire, lui, riche d'étangs et de rivières, offre les plus beaux belvédères de la région. Depuis le plateau de Croix le panorama s'étend des Monts d'Ajoie en Suisse, à ceux du Jura, en passant par la Forêt Noire, la plaine d'Alsace et bien sûr les Vosges.



A Belfort, l'Art dans la ville est une tradition qui, née avec le Lion de Bartholdi, n'a cessé depuis de se développer et de se diversifier. La ville rayonne de couleurs pimpantes et harmonieuses que chaque visiteur peut découvrir au fil de ses façades rénovées et des massifs floraux de ses jardins publics.

Plan du Territoire de Belfort



Belfort



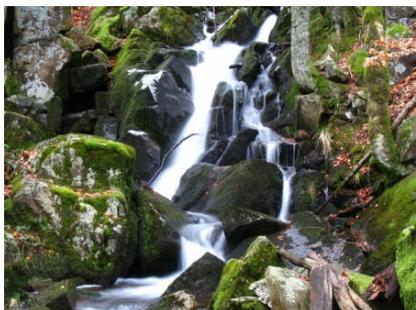
Belfort est une ville de [Franche-Comté](#), sur la Savoureuse, chef-lieu du département du [Territoire de Belfort](#).

Entre Vosges et Jura, à deux pas de la Suisse et de l'Allemagne, Belfort est « une ville à la campagne ». Forte et fière de son passé, elle a su forger son empreinte dans l'histoire symbolisée par le Lion de Bartholdi.



Établie dans la trouée de Belfort, la cité joue un rôle important dès le 14^e siècle sous le nom de beau/fort (faisant allusion au château qui domine déjà la ville). Cette situation stratégique au coeur de la trouée de Belfort a fait d'elle une place forte militaire et une cité de garnison.

Proclamée sixième ville verte de France, la préfecture belfortaine jouit d'une qualité de vie reconnue avec de nombreux parcs et jardins. Elle possède un riche patrimoine historique et culturel.



Une ville où citadelle et forts couronnent les collines. A leurs pieds, la Savoureuse, qui prend sa source au Ballon d'Alsace roule ses eaux vers la Méditerranée. Une ville qui hausse le ton avec ses deux mille façades colorées qui donnent l'accent italien.

Une ville industrielle berceau des technologies les plus modernes avec notamment le TGV mais aussi ses machines de production d'électricité les plus performantes du monde. Belfort est aussi une ville d'art et de culture. Aujourd'hui, la remarquable donation Maurice Jardot nous permet d'admirer près de 150 œuvres des plus grands peintres du XX^e siècle (Picasso, Braque, Léger...).



Au Cœur de l'Économie



Belfort a connu un essor industriel remarquable à la fin du XIX^{ème} siècle. Le repli en Territoire français des industries alsaciennes qui refusaient de devenir allemandes a fait de Belfort une ville industrielle avec l'implantation de filatures et d'usines de construction mécanique spécialisées dans le ferroviaire.

Aujourd'hui encore, malgré la disparition des filatures, Belfort occupe une place prépondérante avec les consortiums Alstom et General Electric dans les domaines de la production énergétique et de la construction ferroviaire. Ce n'est pas par hasard si Belfort construit le TGV, le train le plus rapide du monde.

Le Technopôle de Belfort

Avec ses 2600 salariés (2002) et plus d'une cinquantaine d'entreprises implantées, le Technopôle de Belfort affiche aujourd'hui une santé et un dynamisme qui ne trouvent pas d'égal dans toute son histoire. En moins de 10 ans, les collectivités locales, dont le Conseil général, ont fait du site par le biais de la SEMPAT (Société d'économie mixte patrimoniale du Territoire de Belfort), de l'ADEBP (Agence du développement économique de Belfort et son territoire) et du dispositif SYBEL (Société d'investissement et d'industrialisation de Belfort) le fer de lance de l'économie belfortaine.

Très tôt, la sélection des entreprises et son ouverture sur l'école d'ingénierie industrielle et de services aux entreprises. Aujourd'hui, les compétences et la haute qualité des services qui y sont regroupés en font un lieu ressource pour l'ensemble des entreprises du département et de l'Aire urbaine et participent très largement au rayonnement du Territoire de Belfort à l'échelon national et international.

Chiffres clés

Les entreprises les plus importantes à Belfort (2005)

<i>Effectifs</i>	<i>Nom ou raison sociale</i>	<i>Activité de l'entreprise</i>
2700	Centre hospitalier	Activités hospitalières
1600	GE Energy Products France SNC	Fabrication de moteurs et turbines
1000	Commune de Belfort	Administration publique générale
700	Alstom Transport SA	Construction de matériel ferroviaire
500	Département Territoire Belfort	Administration publique générale
500	Alstom Power Turbomachines	Fabrication de moteur et turbines
500	Communauté agglo. Belfortaine	Administration publique générale
500	Alstom Power Service	Ingénierie, études techniques
400	SNCF	Transports ferroviaires

Types d'établissements	Belfort	Pourcentage
Nombre d'établissements total	2 209	100%
Industries agricoles et alimentaires	69	3,1%
Industries des biens de consommation	50	2,3%
Industries automobiles	0	
Industries des biens d'équipement	34	1,5%
Industries des biens intermédiaires	34	1,5%
Energie	13	0,6%
Construction	134	6,1%
Commerce	673	30,5%
Transport	43	1,9%
Activités immobilières	57	2,6%
Services aux entreprises	396	17,9%
Services aux particuliers	358	16,2%
Education, santé, action sociale	348	15,8%

Etablissements scolaires

Ecoles primaires et maternelles	34
Collèges	6
Lycées	6
Supérieurs	7

Chiffres clés

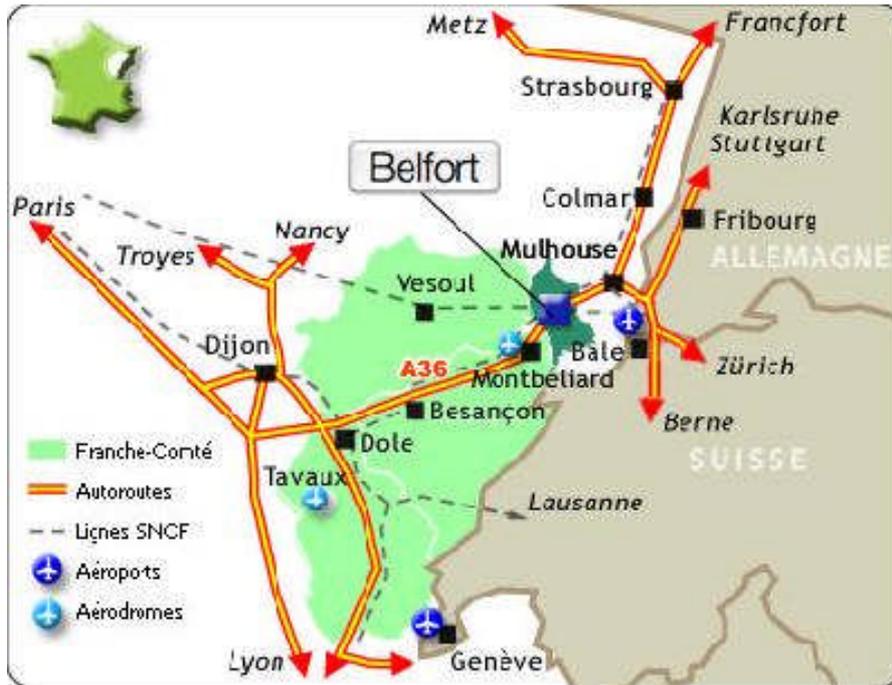
La Population:

Pyramides des Ages	Belfort	Moyenne Nationale
Plus de 75 ans	6.9%	7.7%
60-74 ans	11.6%	13.6%
40-59 ans	22.9%	26%
20-39 ans	33.9%	28.1%
0-19 ans	24.6%	24.6%

L'Immobilier:

Logements	Belfort	Moyenne Nationale
Nombre total de logements	24 967	28 702 012
Résidences principales	90.8%	83%
Résidences secondaires	1.5%	10.1%
Logements Vacants	7.7%	8%
Maisons individuelles	14.1%	56.8%
Appartements	83.7%	40.4%
Autres types de logements	2.2%	2.8%
Propriétaires	26.5%	55.3%
Locataires	70.4%	39.8%
Personnes logées gratuitement	3.1%	4.9%

Plan d'accès



En Voiture, au départ de :

Montbéliard: 19 km

Mulhouse: 43 km

Bâle: 77 km

Strasbourg : 150 km

Lyon : 300 km

Paris: 500 km



En Avion :

Aéroport International Bâle—Mulhouse— Fribourg

45 mn par Autoroute



En Train :

4 h de Paris

2 h 30 de Strasbourg

C.

LA RESIDENCE

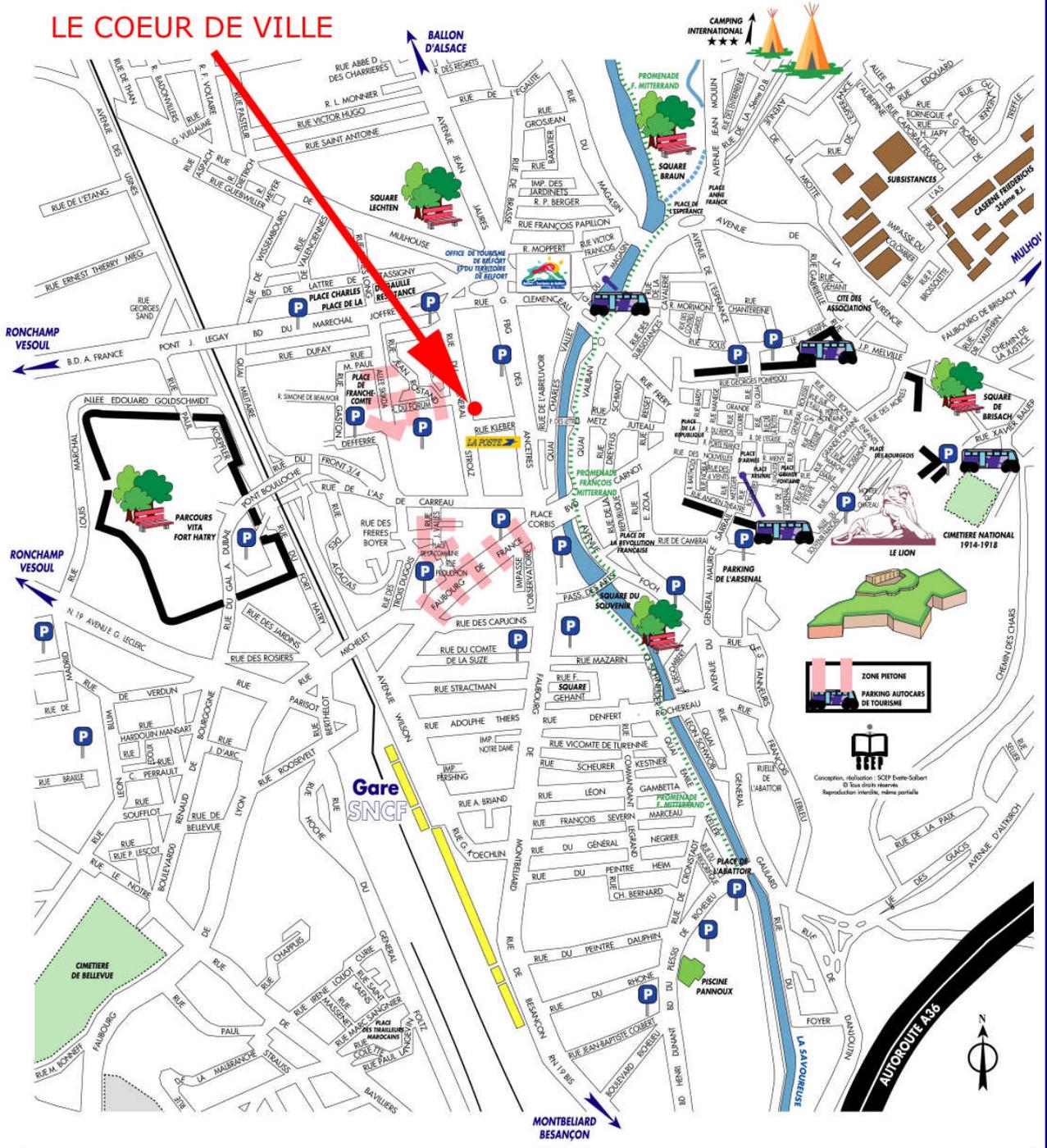


Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Situation



Plan de la ville de Belfort



Plan de Masse



Le Coeur de Ville



Un emplacement centre-ville :

Idéalement implantée en plein cœur de ville, la résidence profite d'un accès aisé aux commerces et aux infrastructures utiles. Situé à quelques mètres des grands magasins, vous profiterez de la proximité immédiate des zones piétonnes.

A PROXIMITE

- Hôpital
- Poste
- Grands magasins
- Centre historique
- Office de tourisme
- Zone piétonne

LES + LOCALISATION

- Un emplacement en plein centre-ville
- A quelques mètres des grands magasins et des zones piétonnes
- Gare LGV (Ligne à Grande Vitesse) en 2011
- Situation privilégiée sur axe Rhin/Rhône
- A 75 km de Bâle (Suisse)
- Région attractive

L'architecture :

Composé de 61 appartements, l'immeuble s'intègre parfaitement à son environnement grâce à son architecture soignée. Afin d'affirmer la continuité des volumes, les façades seront traitées par un balcon filant, par une corniche soutenant le toit à la Mansard et par des loggias sur les 2 niveaux de combles, pour alléger visuellement la toiture.



Le Coeur de Ville



LES + PRODUIT

- Des tarifs compétitifs (à partir de 2315 €/m²)
- Une architecture soignée et parfaitement intégrée
- Équipement conforme aux normes Promotelec, Vivrelec
- Mixité accession / investissement
- Des assurances locatives performantes
- Un large choix d'appartements, du studio au T4
- A partir de 58 000 € TTC

La résidence :

L'élégance de l'architecture rappelle la qualité du patrimoine historique de la ville. Les larges ouvertures vitrées, le standing des halls d'entrée accueillent les visiteurs avec la même distinction.



La conception de la résidence permet de s'adapter à tous les modes de vie, des familles actives aux séniors en recherche de services de proximité, et présente une mixité de locataires et de propriétaires-occupants.

La résidence propose un vaste choix d'appartements agrémentés de commodités tant au niveau de l'aménagement intérieur que des prestations choisies, pour s'adapter à votre bien-être. De larges baies ouvertes sur de beaux espaces balcons ou terrasses laissent entrer la lumière de façon optimale. L'utilisation de matériaux nobles et les finitions soignées apportent une touche de distinction.

LES + PRESTATIONS

- Résidence sécurisée par digicode et portail parking télécommandé
- Grandes terrasses
- Labels Promotelec et Vivrelec, confort électrique
- Convecteur à régulateur électronique dans toutes les pièces + programmateur bi-zone

Le Coeur de Ville



Pour votre bien-être, la résidence est équipée d'ascenseurs. De belles terrasses (jusqu'à 35 m²) ou de profonds balcons prolongent les espaces de vie de 19 à 103 m².

Les espaces fonctionnels s'adaptent à tous les modes de vie. L'aménagement pratique laisse la place à tout désir de décoration personnalisée.

Un grand soin est apporté aux finitions. Ainsi, des matériaux de choix sélectionnés pour leur fiabilité agrémentent chacune des pièces.

Des rangements spacieux équipent les halls comme les cuisines et les salles de bains. Pour se lover dans un linge chaud à la sortie de la douche, un sèche-serviette habille le mur de la salle de bains.

PRESTATIONS

- Appartements du studio au T5 Duplex, de 19 à 103 M²
- Terrasses profondes
- Sols des halls et des salles de bains en pierre marbrière
- Porte commandée par digicode et interphone
- Porte palière à âme métallique et serrure 3 points
- Accès au sous-sol par une porte commandée par émetteur
- Convecteur électrique à régulateur électronique + programmeur
- Sèche-serviette

D.

LA GESTION

Les Garanties Locatives



Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés, charges taxes et contentieux	Durée illimitée Maximum 80 000 € TTC par sinistre et par lot 100 % du loyer charges et taxes	AUCUNE
Protection juridique	5 000 € TTC maximum Seuil d'intervention de 250 € TTC	AUCUNE
Détériorations immobilières	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire	AUCUNE
Absence de locataire (1ère location)	3 mois de garantie 100 % du loyer hors charges et taxes Prise d'effet des garanties : le 1er jour de la livraison	1 mois
Absence de locataire Relocations	9 mois de garantie 100 % du loyer hors charges et taxes	1 mois

Le Coeur de Ville



SÉCURIMMO[®]
GARANTIE DE REVENU LOCATIF



100% sûr Impayés, Contentieux, Détériorations *Durée 9 ans ferme renouvelable*

Durée d'indemnisation des loyers	Illimitée.
Loyer garanti	100 % du loyer et des charges.
Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion	Illimité.
Décès ou départ prématuré du locataire sans avis	Inclus.
Franchise	Aucune, ni en impayé ni en dégradation.
Plafond pour l'ensemble des garanties ci-dessus	80 000 € par sinistre.
Détériorations Immobilières	9 500 € TTC.
Perte de location suite à détériorations	2 mois de loyers, charges comprises.
Protection juridique en cas de conflit avec le locataire dans le cadre du bail (hors impayé)	5 000 € TTC par sinistre (seuil d'intervention) : 1 mois de loyer avec un minimum de 250 € TTC)

100% sûr Absence de locataire

Nombre de sinistres	Garantie illimitée. Durée 9 ans ferme renouvelable
Première Location	Indemnités : 100 % du loyer brut hors charges, 3 mois par sinistre.
Date d'effet première location	Dès la réception des parties privatives et communes.
Locations Suivantes	Indemnités : 100 % du loyer brut hors charges, 9 mois par sinistre.
Franchise 1ère location et locations suivantes	1 mois

100% sûr Les atouts

- 1** Votre revenu locatif est assuré à 100%, grâce à la garantie, sur 9 ans fermes, le seul contrat du marché à ce jour.
- 2** Vous investissez sans risque grâce à la garantie et vous empruntez sans souci car vos revenus locatifs sont réguliers et garantis.
- 3** Les banques, grâce à la garantie, vous accordent plus facilement des crédits à 100% et moins chers.
- 4** La valeur de votre patrimoine est garanti grâce à la garantie détériorations (9 500 € TTC à chaque sinistre, une des plus fortes du marché).

100% sûr Coût : Prime unique de 2 mois de loyers et charges Prime courante de 3,50 % des loyers et charges

LA TOTALITE DES LOTS DOIT ÊTRE MISE EN GARANTIE



Le LABEL LG « 100% Sûr »

Tél. : +33 (0)4 78 27 50 50
Fax : +33 (0)4 78 27 50 59
E-mail : info@lg-net.com

7, rue de la République BP1179
F-69202 LYON cedex 01
www.lyonnaise-de-garantie.com

Les Garanties Investisseurs



Garanties	Risque couvert	Durée / Montant	Fait générateur
Garantie Différentiel Investisseur	Protection de l'investisseur sur le différentiel entre les rentrées et les sorties d'argent lié au bien	5 Ans fermes 12 mois de garanties 400 € / mois	<ul style="list-style-type: none"> - Décès accidentel - Invalidité permanente totale par accident - Interruption de travail due à un accident (franchise 6 mois) - Licenciement économique - Mise en liquidation de sa propre entreprise
Garantie Revente	Remboursement de la perte financière éventuelle subie lors de la revente du bien immobilier liée à un événement Générateur.	<p>Prise d'effet le jour de la réception des travaux pour 10 ans. <i>(En cas de Divorce ou Séparation, la durée est limitée à 5 ans.)</i></p> <p>Limite de 20 % du prix d'achat, plafonné à 31000 €)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Incapacité permanente Totale suite à un accident - Décès suite à un accident - Licenciement - Divorce - Redressement judiciaire civil - Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré - Naissances multiples

E.

LES PLANS

PLAN D'ETAGES

Studio

T 2

T 3

