

SCELLIER

2012



LE BIMINI



■ Le Bimini

■ Béziers (34)



# Le Bimini

— Béziers (34) —



- ★ Scellier 2012
- ★ Label BBC
- ★ A 15 min des plages
- ★ A proximité de nombreux commerces

► Le Bimini sera implanté dans le nouveau quartier de la Courondelle dans lequel se trouve un groupe scolaire, une crèche, une maison de retraite, un parc de loisirs et de nombreux commerces de proximité.

Située à seulement quelques mètres du centre ville de Béziers, la résidence Le Bimini est en plein cœur d'un nouveau quartier « écologique » et offre des vues mer pour certains appartements aux derniers étages. Vous profiterez des avantages de la proximité de l'hyper-centre tout en étant dans un quartier préservé et paysager bénéficiant d'infrastructures utiles.

Le Bimini bénéficie des nouvelles normes BBC. Le chauffage gaz est de type chauffage individuel centralisé, et l'utilisation de technologies comme la production d'eau chaude par capteur solaire permet de générer des économies record de consommation, gage de stabilité pour les futurs locataires.



Régime fiscal :  
Scellier



Nombre de lots : 54



Packagé : oui



Livraison : DAT 2012



A partir de 99 683 €



Passage des actes :  
Immédiat



Assurances  
locatives : oui

## L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Des prix de vente compétitifs ( 2780 € m<sup>2</sup>) permettant d'espérer une valorisation patrimoniale importante.
- + Des logements adaptés à l'évolution de la demande et plus faciles à louer ou à revendre.
- + Au cœur d'un quartier écologique à 5 minutes du centre-ville de Béziers.
- + Béziers : une ville économiquement dynamique.
- + Résidence mixte : accession/location.
- + Des assurances locatives complètes (carence/vacance).

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- CLC gestion



# ■ A. Présentation

■ Le Bimini

■ Béziers

Fiche technique

## ■ La résidence

Adresse de la résidence.....	Boulevard Ernest Hemingway Place des Grands Hommes 34 500 BEZIERS
Dépôt du Permis de construire .....	PC 03403210T0364, obtenu le 19/11/2010
Références cadastrale.....	Section, CY - Parcelle 0406
Nombre de logements.....	54 lots
Date de notification prévisionnelle .....	Immédiate
Passages des actes.....	Immédiat
Date de livraison prévisionnelle .....	DAT 2012

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....	04 92 565 765
Dépôt de garantie : .....	2000 € à l' ordre : Maître GONDARD
Appels de fonds prévisionnels : .....	Réservation 5 %
	25% signature acte (terrassement en cours)
	5% fondations achevées
	30% plancher bas rdc
	5 % mise hors d'eau
	15 % mise hors d'air
	5 % Cloison/carrelages
	5% Achèvement
	5% Livraison

## ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.ville-beziers.fr](http://www.ville-beziers.fr)

# ■ Présentation

- Le Bimini
- Béziers

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage ..... SARL LE BIMINI

■ Notaire : ..... Maître GONDARD  
Zone Artisanale  
34370 CAZOULS LES BEZIERS

■ Commercialisateur : ..... SELECTYS  
• 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP  
• 20 allées Turcat Méry  
13008 Marseille  
**04 92 565 765**

■ Gestionnaire : ..... CLC GESTION  
115 avenue Georges Clémenceau  
BP 24 - 34500 BEZIERS



■ **B.** Le site

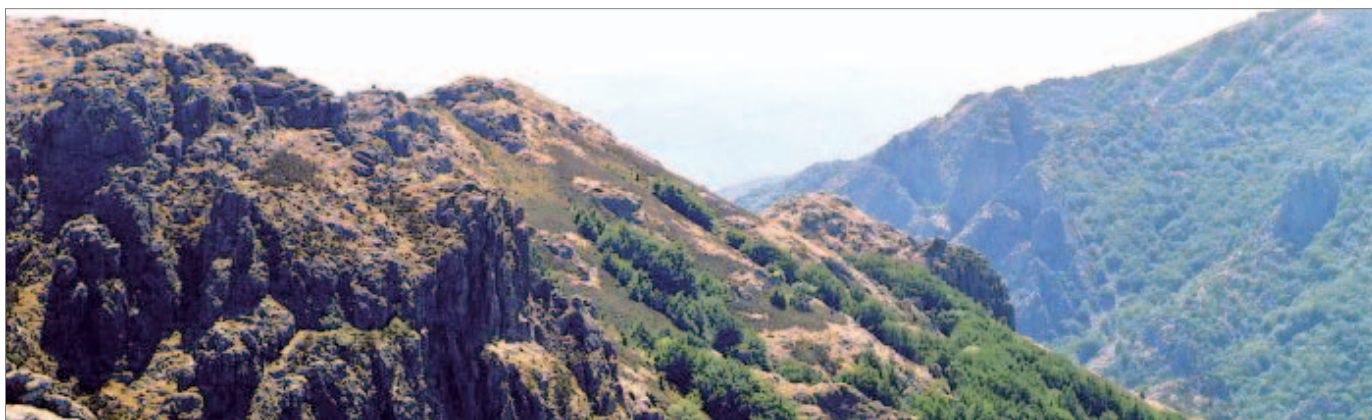


# ■ Le site

- Le Bimini
- Béziers

Le département

## ■ L'Hérault



- L'Hérault est l'un des cinq départements qui constituent la Région Languedoc-Roussillon avec l'Aude, le Gard, la Lozère et les Pyrénées-Orientales. Montpellier, capitale régionale, se situe sur l'axe dynamique du département (qui va de Sète à Lunel) desservi par un dense réseau de communication. L'agglomération tire sa vitalité de ses infrastructures universitaires, de l'implantation de nombreux centres de recherche, et de la proximité de l'axe rhodanien.
- L'Hérault borde la Méditerranée et le golfe du Lion le long de 87 km de côtes. Depuis le littoral, parsemé d'étangs (Mauguio, Thau), les altitudes s'élèvent graduellement vers l'intérieur des terres : à la plaine languedocienne succèdent des terrasses et collines qui portent les principales villes et l'anticlinal de la montagne de la Gardiole. Les plateaux calcaires et arides des Garrigues leur font suite, alors que les hauteurs du Minervois, de l'Espinouse, de l'Escandorgue et du Séranne marquent la limite septentrionale du département.
- La plaine languedocienne concentre les activités agricoles : cultures assolées, vergers et surtout vignobles, qui occupent une grande partie de l'espace dans les fonds de vallées et sur les terrasses autour de Montpellier. Le vin produit connaît une qualité sans cesse croissante. L'élevage ovin subsiste dans les Garrigues. La pêche industrielle se concentre à Sète. Le secteur industriel, encore peu développé, est surtout représenté par l'agro-alimentaire (vinification, fournitures à l'agriculture, conserveries) et les activités extractives (production d'uranium près de Lodève, où le travail de la laine a en revanche disparu). En dehors de Sète et Frontignan, les principales implantations industrielles se trouvent à Montpellier, où se sont développées des activités de haute technologie.





# ■ Le site

- Le Bimini
- Béziers

Le département

## ■ L'Hérault

- Le littoral reste le site touristique le plus attractif du département, avec ses nombreuses stations balnéaires et ports de plaisance (La Grande-Motte, Camon-Plage, Palavas-les-Flots, Cap d'Agde, Valras-Plage).
- Mais l'intérieur des terres ne manque pas non plus d'atouts, avec le parc naturel régional du haut Languedoc, les sites du cirque de Navacelles ou de Mourèze, les grottes des Demoiselles, les gorges d'Héric ou encore le pic Saint-Loup.
- Le département possède également des stations thermales (Balaruc-les-Bains, Lamalou-les-Bains) et de nombreux châteaux (Montlaur), abbayes (Saint-Félix-de-Montceau) et églises (Saint-Martin-de-Londres).



- + Une destination mixte : mer / campagne
- + Des accès faciles
- + Une région dynamique en pleine croissance démographique



# ■ Le site

- Le Bimini
- Béziers

La Ville

## ■ Béziers



- Béziers est une ville d'un peu plus de 80 000 habitants, centre d'une agglomération de plus de 110 000 habitants. Au cœur d'une région touristique (Languedoc-Roussillon), entre Garrigue et Mer Méditerranée, Béziers se tourne vers l'avenir en développant très fortement sa fonction universitaire et sa diversification du tissu économique. Les plus grandes sociétés de la métallurgie ainsi que du secteur mécanique n'ont pas hésité à s'y implanter.
- Ville de terroir avec une viticulture qui a fait du Biterrois le plus grand vignoble au monde, elle a su privilégier depuis plusieurs années un travail qualitatif, ce qui s'est traduit par la production de vins maintenant renommés.
- Ville résolument actuelle et dynamique, avec son nouveau quartier de la Courondelle, qui prolonge l'actuel quartier des Peintres.

### UN BOOM DÉMOGRAPHIQUE

- Béziers, ville la plus attractive dans le palmarès des 25 villes moyennes les plus dynamiques d'ici à 2015.
- 400 nouveaux habitants par mois.
- 40% de croissance démographiques d'ici à 2030.
- En 2030, 100 000 habitants à Béziers, 200 000 dans l'agglomération (dans un rayon de 20 kilomètres autour de Béziers), 650 000 dans l'Ouest-Hérault.

# ■ Le site

■ Le Bimini  
■ Béziers

La Ville

## ■ Béziers

### ■ Le dynamisme économique

- Un taux de croissance du PIB de 4 % par an.
- 6 600 emplois ont été créés dans l'agglomération de Béziers en 2010.
- Nouveau centre commercial en centre-ville, gare SNCF/TGV, nouvelle médiathèque, Palais des Congrès.

### ■ Développement économique

Depuis plusieurs années, l'agglomération de Béziers, territoire situé dans l'ouest Héraultais, entend jouer un rôle primordial dans le développement économique de la région Languedoc-Roussillon. Terroir reconnu pour sa qualité de vie, le Biterrois se positionne aujourd'hui comme le 2ème bassin industriel du Languedoc-Roussillon, grâce à un tissu économique fort, et une main d'œuvre au savoir-faire reconnu.

Dans un environnement privilégié, s'intègre un tissu économique en plein essor, notamment dans le secteur du travail des métaux, qui constitue une branche phare de l'économie biterroise.

### ■ Parcs d'Activités

Un atout essentiel du territoire est le foncier disponible pour développer des activités économiques. Cette réserve foncière est une source de différenciation du territoire en comparaison avec d'autres agglomérations de la région, de même que l'arrivée de l'A75 (ouverture vers le centre et le nord de la France) et du TGV. En effet, l'Agglomération dispose de plus de 400 ha de terrains en zones d'activités et d'un potentiel foncier économique qu'elle souhaite préserver et valoriser.

Le service Parcs d'Activités Béziers Méditerranée a en charge le développement mais aussi l'amélioration des zones tant au niveau de la qualité environnementale que des services proposés : traitement paysager, signalétique, services pour la restauration collective, la sécurité, la collecte des déchets industriels...



## ■ LES DIX BONNES RAISONS DE VIVRE, S'INSTALLER, INVESTIR À BÉZIERS

### ■ Première raison: la situation géographique

- Le territoire est incontournable sur l'axe Paris-Barcelone. Situé à l'intersection de l'A9 et de l'A75, il favorise l'implantation d'entreprises et le développement touristique.
- Tout proche de la mer, il bénéficie d'une forte fréquentation touristique (200 000 estivants).
- Entre Marseille et Toulouse : le Sud.
- Béziers, au cœur du Languedoc.
- Des infrastructures : gare SNCF/TGV, aéroport international Béziers/Cap d'Agde, jonction A75/A9.

### ■ Raison 2 : le patrimoine historique

La richesse du passé de la ville, de son patrimoine architectural, l'originalité de son destin, les cent visages du Biterrois, le Canal du Midi inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO : 85 % de fréquentation en plus sur trois ans.

### ■ Raison 3 : le tourisme

- Les plages de Béziers : 400 000 estivants par été.
- La fêria de Béziers 1 000 000 de visiteurs.
- Grands crus du Biterrois : numéro 1 au monde par sa superficie.
- Aéroport 100 000 passagers en 2009, 230 000 en 2012, un développement fulgurant de la fréquentation +43% . Liaisons vers Londres, Bristol, Düsseldorf, Stockholm, Odense.
- Retombées économiques de l'ordre de 100 millions d'euros par an.

### ■ Raison 4 : Un boom démographique.

- Béziers, ville la plus attractive dans le palmarès des 25 villes moyennes les plus dynamiques d'ici à 2015.
- 400 nouveaux habitants par mois.
- 40% de croissance démographiques d'ici à 2030.
- En 2030 100 000 habitants à Béziers, 200 000 dans l'agglomération (dans un rayon de 20 kilomètres autour de Béziers), 650 000 dans l'Ouest-Hérault.

### ■ Raison 5 : Le dynamisme économique

- Un taux de croissance du PIB de 4% par an.
- 6 600 emplois ont été créés dans l'agglomération de Béziers en 2010.
- Nouveau centre commercial en centre ville, Gare SNCF/TGV, nouvelle médiathèque, Palais des Congrès.



## ■ Raison 6 : La culture.

- Théâtre de Béziers : 500 places.
- Zinga Zanga : 2500 places.
- Les Musées
- Nouvelle Médiathèque André Malraux.
- Le CIRDOC : médiathèque occitane
- Les cinémas du centre ville au nouveau centre Polygone Rive Gauche.
- L'enseigne Cultura en centre ville.
- Cinq spectacles/mois.

## ■ Raison 7 : L'enseignement supérieur, la recherche.

- Quartier latin de Béziers : faculté, IUT
- Nouvel IUT en 2011.
- Colloques de l'association URBI : manifestations à caractères scientifique et culturel.
- 6 000 étudiants en 2012.
- Objectif 2020 : 10 000 étudiants.

## ■ Raison 8 : les sports, les loisirs, un cadre de vie.

- 68% de français rêvent d'habiter dans le Sud.
- Une ville et un espace où se cultive un autre art de vivre qui se conjugue autour de quatre fils rouges : les chemins de la nature, la ronde des sites, les chemins de la culture, les saveurs et les goûts, au fil des loisirs.

## ■ Raison 9 : Urbanisme.

- Des projets réalisés ou en cours, une révolution urbaine totale.
- Quartiers, commerce (quartier de l'Hours, centre-ville), santé.
- Entrées de ville, autoroute, logistique, transport.
- Cœur de ville, Champ de Mars, Place de la Citadelle.
- Une nouvelle structuration de l'espace urbain et interurbain
- Le développement durable : Schéma Communal d'Aménagement et de développement durable de Béziers
- Recentrage et densification de la ville sur elle-même et sur sa centralité.
- Nouveaux quartiers, éco-quartiers.

## ■ Raison 10 : le logement, les retombées de la loi Scellier à Béziers.

- La priorité est donnée au logement social, à l'accession, au primo-arrivant, au locatif Scellier, au logement étudiant.
- Un taux d'occupation des locations dans le logement neuf de 95%.
- Tous les loyers (100%) sur Béziers sont inférieurs au plafond de la loi Scellier.

# Le site

- Le Bimini
- Béziers

Plan d'accès

## Plan accès





## ■ C. La Résidence



# ■ La résidence

- Le Bimini
- Béziers

Emplacement

## ■ Emplacement résidence





# ■ La résidence

- Le Bimini
- Béziers

## Situation

### ■ Situation

- Le Bimini sera implanté dans le nouveau quartier de la Courondelle dans lequel se trouve un groupe scolaire, une crèche, une maison de retraite, un parc de loisirs et des commerces de proximité.

Située à 5 minutes du centre ville de Béziers, la résidence Le Bimini est en plein cœur d'un nouveau quartier «écologique». Vous profiterez des avantages de la proximité de l'hyper-centre tout en étant dans un quartier préservé et paysager, bénéficiant d'infrastructures utiles.

Ville résolument actuelle et dynamique, Béziers se tourne vers l'avenir en développant très fortement sa fonction universitaire, la diversité de son tissu économique. Les plus grandes sociétés dans le secteur de la mécanique et de la métallurgie s'y sont implantées. Par ailleurs, ses infrastructures d'accès comme l'A75 (Paris-Méditerranée), le TGV vers l'Espagne et son aéroport international font de Béziers une ville très ouverte.

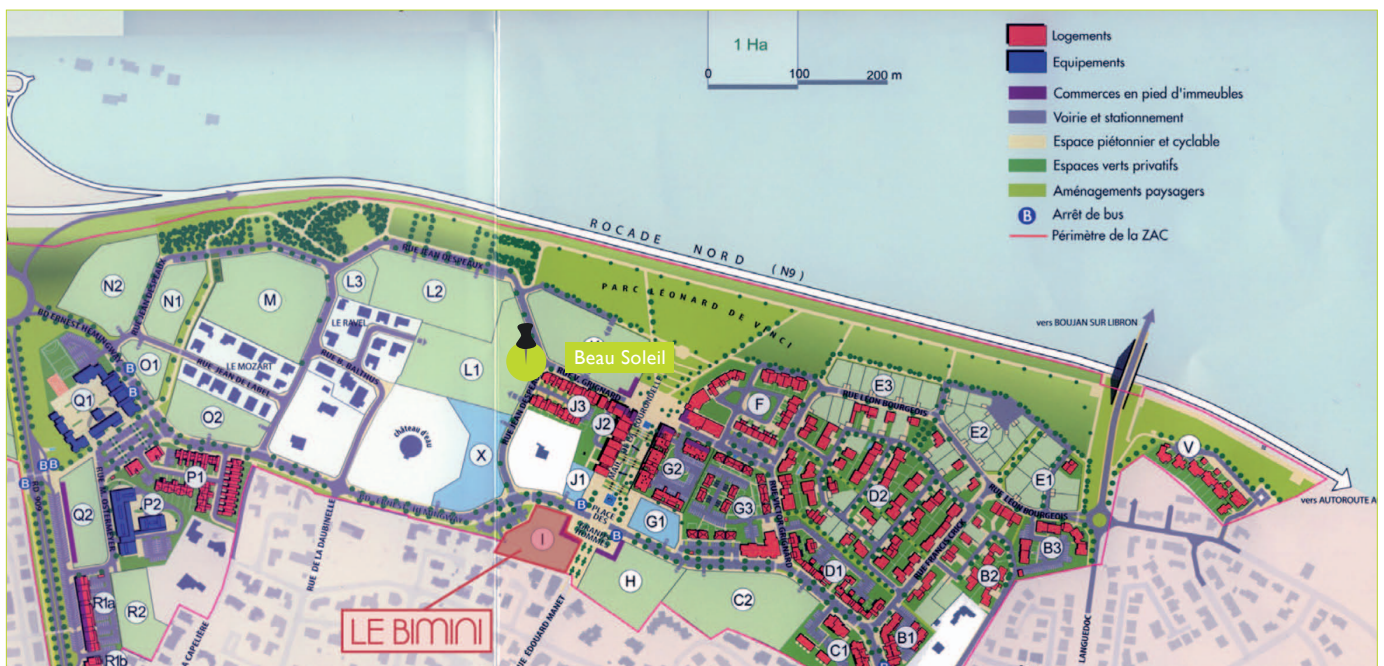
- + **Située à 5 minutes du centre ville de Béziers dans un éco quartier**
- + **A 15 minutes des plages**
- + **Carrefour autoroutier entre l'A75, l'A61 et l'A9**
- + **A proximité de nombreux commerces**
- + **Un nouveau centre urbain avec services de proximité, écoles, crèches etc...**

# ■ La résidence

■ Le Bimini  
■ Béziers

Quartier  
la Courondelle

## ■ Quartier la Courondelle



### Le Projet

Un nouveau quartier va être créé au Nord de la Ville, c'est le Quartier de la Courondelle. C'est un quartier essentiellement composé d'habitats et quelques services de proximité. Il est conçu pour répondre à un fort besoin de logement pour la Ville, Maitriser l'extension urbaine, créer un nouveau pôle de vie au Nord de la Ville, traiter des entrées de Ville l'articulation entre les communes de Boujan et Béziers. Le programme prévoit aujourd'hui une large gamme de logements allant de la maison individuelle à l'immeuble. Deux petits «centre urbains» seront créés, le premier sur les abords de la Route de Bedarieux et le second au coeur du quartier avec un mail piéton. Sur ce quartier se trouveront également un groupe scolaire, un de plus pour la ville, une crèche, un parc urbain et une maison de quartier. Il sera d'une densité moyenne de batie avec de larges espaces paysagers.

### La Courondelle aura son Groupe scolaire HQE

- Dix classes de maternelle
- Douze classes de primaires
- Une CLSH (garderie, hors heures de cours)
- Un restaurant scolaire
- Une salle polyvalente qui va servir à l'ensemble du groupe scolaire
- Des locaux administratifs
- Deux cours en dénivelé : une haute et une basse
- Plus innovant encore : un ensemble répondant à des objectifs HQE (Haute Qualité Environnementale) et des bâtiments économes en énergie. Voilà à grands traits le projet du futur Groupe scolaire de la ZAC de la Courondelle, tel qu'il a été présenté aux élus du Conseil Municipal (29/10/07) et voté à l'unanimité. Un Groupe Scolaire présenté par ses concepteurs de l'Agence Coste Architectures avec le bureau d'études techniques Sudeco Ingénierie (Structure-Fluides-Economie et HQE).

# ■ La résidence

- Le Bimini
- Béziers

## Plan de masse

### ■ Plan de masse





# ■ La résidence

- Le Bimini
- Béziers

Présentation

## ■ Le Bimini

- La résidence Le Bimini est composée de 54 appartements T2, T3 et T4 avec parking, grande terrasse, voire jardin ; certains logements du dernier étage, selon exposition, ayant même la vue mer !
- Le programme, composé de deux immeubles de 3 étages, est entièrement clôturé.
- Le Bimini bénéficie des nouvelles normes BBC. Ainsi, le chauffage gaz est de type chauffage individuel centralisé. Chaque occupant règle la température ambiante à sa convenance et ne paie donc que ce qu'il consomme.
- L'eau chaude sanitaire est produite essentiellement avec des capteurs solaires collectifs installés sur l'immeuble, l'appoint étant obtenu à l'aide de la chaufferie. Un compteur dessert chaque logement et permet d'individualiser les consommations d'eau chaude sanitaire.
- L'utilisation de ces technologies, alliée aux matériaux employés, permet de générer des économies record en terme de consommation électrique (-60 %), gage de stabilité pour les futurs locataires.





# ■ La résidence

- Le Bimini
- Béziers

Présentation

## ■ Le Bimini



- Tous les logements s'ouvrent sur une terrasse ou un balcon afin de profiter de la luminosité méridionale. Certains appartements du rez-de-chaussée sont prolongés par un jardin. Tout est étudié pour offrir un cadre de vie agréable. Les prestations sont étudiées pour répondre à une clientèle composée de propriétaires et de locataires.

- + **Label BBC : économies d'énergie importantes pour les futurs locataires**
- + **Des logements adaptés à l'évolution de la demande et plus facile à louer ou à revendre**
- + **Capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire**
- + **Chauffage individuel centralisé gaz**
- + **Des tarifs de location compétitifs (8,19 € / m<sup>2</sup> en moyenne en Scellier intermédiaire) permettant de sécuriser la location**
- + **Clientèle mixte : accession / location**
- + **Des vues mer pour certains appartements**



■ D. La Gestion

## ■ CLC GESTION

- Créée sur Béziers, depuis 1995, CLC GESTION est spécialisée dans la gestion de biens locatifs neufs. La parfaite maîtrise de l'intégralité des contraintes et obligations réglementaires vous assure une optimisation de la gestion de vos biens.
- **CLC Gestion fait pour vous :**
  - la recherche et la sélection des locataires,
  - rédaction du bail et réalisation de l'état des lieux
  - la sélection des assurances pour garantir vos loyers
  - les démarches administratives (régularisation des charges, revalorisation des loyers...)
  - aide à la déclaration des revenus locatifs
  - assistance lors de la livraison
- Une efficacité prouvée pour la mise en place des locataires de part la connaissance du marché et ce, sur tout le grand sud de la France, ils contribuent à la concrétisation des dossiers locataires dans les meilleurs délais.
- Ils attachent une grande importance à la notion de services, vous disposez d'un interlocuteur unique pour chacun des domaines suivants :
  - Location • Comptabilité • Syndic • Contentieux • Technique • Fiscalité • Revente
- CLC Gestion vous accompagne jusqu'à la revente, assurée par leur équipe de transaction.
- Un geste pour la planète : votre compte de gestion en ligne sur internet disponible 24h/24h.



- Le Bimini
- Béziers

Garanties locatives

## ■ Garantie des loyers impayés et dégradations immobilières

Nature des garanties	Montant de garantie	Franchise
<b>Loyers impayés</b> <b>Charges et taxes</b> <b>contentieux</b> <b>GRL<sup>2</sup> comprise</b>	Durée illimitée Maximum 80 000 € TTC Par sinistre et par lot 100 % du loyer charges & taxes	SANS
<b>Détérioration</b> <b>immobilières</b> <b>GRL<sup>2</sup> comprise</b>	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire (2 mois loyers et charges compris pour remise en état)	SANS
<b>Protection</b> <b>juridique</b>	5 000 € TTC maximum Seuil d'intervention de 250 € TTC	SANS



Spécialiste de l'immobilier d'investissement