

CENSI  
BOUVARD  
2013



■ Le Curtiss

---

■ Le Blanc Mesnil (93)

 Selectys



# Le Curtiss

## Le Blanc Mesnil (93)



- ★ Un emplacement privilégié
- ★ A partir de 96 000 € HT (hors mobilier)
- ★ Un rendement locatif performant
- ★ Un gestionnaire référent : Park & Suites

➤ Situé à 7 km de Paris, en face de l'aéroport du Bourget et à 15 km de Roissy, le Curtiss bénéficie d'un emplacement idéal et d'une visibilité de premier ordre.

La résidence se situe au cœur d'une zone à très fort potentiel pour une clientèle "affaires", avec à proximité de nombreuses entreprises, de grands pôles économiques, le premier aéroport d'affaires d'Europe et l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (15 km).

Composée de 131 appartements, la résidence bénéficie d'une architecture élégante résolument contemporaine et de services soignés, afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.



Régime fiscal :  
Censi Bouvard



Nombre de lots : 131



Gestionnaire :  
Park & Suites



Livraison :  
4e T 2013



A partir de : 96 000 € HT  
(hors mobilier)



Services : Sauna, salle fitness, salle de séminaire, salle petit-déjeuner, bar, restaurant, laverie



Passage des actes :  
Décembre 2011

### L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Une situation privilégiée aux portes de Paris permettant d'envisager une exploitation commerciale optimale
- + Une rentabilité particulièrement performante pour une résidence urbaine en région parisienne de 4,50 % HT/HT \*
- + Des prix de vente très compétitifs au regard du marché local permettant d'envisager une forte valorisation patrimoniale à terme
- + Une exploitation Park & Suites, leader de la gestion de résidences de tourisme d'affaires (CA : 61,5 M€ en 2010)

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

\* Voir bail de location. Rapport entre le loyer proposé par Park & Suites et le prix de vente HT

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// [info@selectys.com](mailto:info@selectys.com)

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- Park & Suites
- 

## ■ E. Le Promoteur

- Groupe Océanis



## ■ A. Présentation

## ■ La résidence

Adresse de la résidence.....	158 Avenue du 8 mai 1945 93150 LE BLANC MESNIL
Dépôt du Permis de construire .....	PC 093007 10C0142 Obtenu le 18/07/2011
Nombre de logements.....	131 lots
Date de notification prévisionnelle .....	4° T 2011
Passages des actes.....	4° T 2011
Date de livraison prévisionnelle .....	4° T 2013
Début des travaux prévisionnel.....	1° T 2011

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....	04 92 565 765
Dépôt de garantie : .....	1000 € par chèque à l'ordre de Maître Caflers
Appels de fonds prévisionnels : .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % A la signature de l'acte authentique</li> <li>• 5 % A l'achèvement des fondations</li> <li>• 30 % A l'élévation des murs</li> <li>• 5 % A la mise hors d'eau</li> <li>• 15 % Aux menuiseries intérieures et cloisons</li> <li>• 5 % A la mise hors d'air</li> <li>• 5 % A l'achèvement des travaux</li> <li>• 5 % A la livraison</li> </ul>

## ■ Les sites internet

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

# ■ Présentation

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... **SNC CLEMENT ADER**
  
- Notaire : ..... **Maître CAFLERS**  
27 Rue Rossini  
06000 NICE
  
- Commercialisateur : ..... **SELECTYS**
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 2 Bis Rue Fargès  
13008 Marseille  
**04 92 565 765**
  
- Gestionnaire : ..... **PARK & SUITES**  
125 rue Gilles Martinet  
34077 MONTPELLIER CEDEX 3



## ■ B. Le site

# ■ Le site

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Le département

## ■ La Seine **Saint-Denis**



- La Seine-Saint-Denis est située au nord-est de Paris. Sa superficie est de 236 km<sup>2</sup>, ce qui en fait l'un des plus petits départements français. La Seine-Saint-Denis forme avec les deux autres petits départements touchant Paris (les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne) la petite couronne de la région parisienne.
- Elle est située dans le Bassin parisien et comprend une part importante du Pays de France. Le département est essentiellement constitué par un bas plateau, la Plaine de France, structuré par les larges vallées de la Seine et de la Marne et par un relief de buttes-témoins, avec le plateau de Vaujours, culminant à 130 m de hauteur, la colline de Belleville - Ménilmontant (128 m) et le Plateau d'Avron (115 m), qui matérialisent l'extrémité du massif de l'Aulnoye ou celle du plateau de la Brie. Ces derniers sont séparés par les dépressions de Gagny et de Rosny-sous-Bois, qui correspondent à un ancien lit de la Marne. Au nord du département se trouve la Butte-Pinson, qui annonce les premiers contreforts du plateau de Montmorency.

### ■ **Tissu économique**

- La Seine St-Denis compte 73 197 établissements soit 8,8 % des établissements d'Ile-de-France, ce qui représente 480 244 employés soit 9,5 % des effectifs régionaux.
- Le tissu économique de la Seine-Saint-Denis est composé à 94 % de PME/PMI de moins de 50 salariés. 25,6 % des salariés du département travaillent dans le secteur public (22,4 % au niveau régional).
- La Seine-Saint-Denis est le premier département d'Ile-de-France en superficie de centres commerciaux (environ 675 000 m<sup>2</sup> et 20 centres).

# ■ Le site

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Le département

## ■ La Seine **Saint-Denis**

- Depuis 1995, le département voit son nombre d'établissement augmenter régulièrement avec une croissance annuelle de 2 % (2,4 % pour la région).
- **Son tissu économique présente une forte concentration du nombre d'établissement sur certains secteurs d'activité :**
  - le commerce (gros et détail) représente 28 % des établissements du territoire (21 % au niveau régional).
  - la construction occupe 11 % des établissements du département (l'Ile-de-France 7 %).
- En termes d'effectifs salariés, la Seine-Saint-Denis confirme sa spécialisation dans les secteurs de la construction et du commerce avec respectivement 17,3 % et 6,5 % des effectifs (13,4 % et 4,5 % au niveau régional).
- **Le département affiche également un dynamisme dans certaines filières porteuses pour le développement économique :**
  - image et audiovisuel
  - aéronautique et aéroportuaire
  - automobile
  - mode et création textile
  - tertiaire



## ■ Le Blanc Mesnil

### ■ Ville verte et fleurie

Le Blanc-Mesnil compte 67,5 hectares d'espaces verts publics répartis dans tous les quartiers et ouverts à toutes générations. Le parc urbain Jacques Duclos, le plus grand parc communal de Seine-Saint-Denis, est doté d'un bassin paysager de 3 900 m<sup>2</sup> ; c'est un lieu calme et verdoyant fort apprécié des Blanc-Mesnilois. Les réalisations de ces dernières années : le forum culturel et la médiathèque, le centre Albert Einstein, le lycée Mozart, les logements des Zones d'Aménagement concertées Sémard et Libération et aujourd'hui, le projet de coeur de ville, donnent à imaginer ce que sera Le Blanc-Mesnil du XXI<sup>e</sup> siècle, aujourd'hui fort de 51 500 habitants.



### ■ Au coeur d'un axe de développement

Le Blanc-Mesnil se situe à proximité de la plateforme aéroportuaire d'affaires, au sud de l'Aéroport du Bourget et à l'est de l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

On y relève dans un rayon proche la présence d'équipements à vocation économique et culturelle : le Parc des expositions de Villepinte et du Bourget, les complexes économiques de Tremblay-Villepinte (Paris-Nord II), le pôle de développement tertiaire, industriel et hôtelier de Roissy et le Parc de la Villette, avec la Cité de la Musique.

### ■ De nombreux projets sur l'aéroport du Bourget

- 72 M€ d'investissements programmés par Aéroports de Paris d'ici 2015
- Construction d'une aérogare d'affaires
- Réaménagement de la façade sur la ville

## ■ Le Blanc-Mesnil

### ■ La population et l'économie

Avec près de 51 000 habitants et une diversité économique, Le Blanc Mesnil accueille plus de 1500 entreprises, toutes tailles et tous secteurs confondus.

On ne peut pas parler de Blanc Mesnil sans mentionner la ville du Bourget, attenante, dont le fort dynamisme profite évidemment à tout le tissu économique environnant. La Ville du Bourget se caractérise par sa notoriété internationale et son rattachement historique à l'aéroport du Bourget. Sa position stratégique, à mi-chemin entre le centre de Paris et l'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle lui confère une place privilégiée dans le département. En termes de développement, 40% du territoire communal est consacré aux activités économiques.

### ■ L'aéroport du Bourget : Un aéroport unique en Europe

Aéroport d'affaires : Destiné aux déplacements professionnels organisés par les entreprises.

3 composantes de l'aviation d'affaires sont présentes sur la plate-forme :

- L'aviation corporate : flotte privée d'entreprises employant leurs équipages et utilisée pour leurs besoins propres, voire exceptionnellement pour leurs clientèles d'affaires.
- L'aviation d'affaires commerciale ou « taxis aériens » : compagnies aériennes spécifiques n'effectuant que des transports à la demande et donc irréguliers.
- L'aviation d'affaires en multipropriété : achat par une société d'une quote-part d'un aéronef correspondant à un certain nombre d'heures de vol par an.

### ■ Le premier aéroport d'affaires d'Europe (55 000 mouvements par an, 130 000 passagers, 3 pistes)

- Rapidité (procédures optimisées pour le transfert entre l'avion et le transport sol)
- Souplesse et disponibilité pour les voyageurs « corporate »
- Tous services au sol

# ■ Le site

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Le Bourget

## ■ Le Bourget

### ■ De nombreux projets dans les années à venir

- Le Bourget devient un pôle d'excellence du Grand Paris
- Implantation de deux gares du futur métro automatique du grand Paris
- Implantation d'Eurocopter
- Création d'un technocampus sur la base de Dugny



### ■ De nombreux atouts dès aujourd'hui

Le Parc des Expositions Paris Le Bourget, réaménagé, permet d'accueillir de nombreuses manifestations, Le Mondial du Modélisme, Salon des véhicules de loisirs ; Atouts :

- Le 3e parc d'expositions d'Ile-de-France
- 5 halls d'exposition (80 000 m<sup>2</sup>), 37 hectares d'espaces extérieurs
- Un hall 5 entièrement neuf et dédié à l'activité événementielle
- 30 à 50 manifestations dans l'année depuis 1951
- 27 millions d'euros générés pour l'hébergement
- Accueil du SIAE, le plus grand Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace (300 000 visiteurs)

### ■ Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace (SIAE) 306 000 visiteurs en 2002 dont plus de 121 000 professionnels et 4242 journalistes :

- Les visiteurs professionnels (40% des visiteurs) en semaine
- Les visiteurs grand public, le week-end (60% des visiteurs)
- 108 millions d'euros de retombées directes

### ■ Le musée de l'Air et de l'Espace : 140 000 visiteurs par an ; Projets :

- Un projet de rénovation profonde (200 M€ d'investissements)
- Une vitrine permanente technologique de l'aéronautique et de l'espace
- Une muséographie interactive et ludique
- Un pôle d'échanges et de rencontres entre le monde associatif et industriel
- Une zone de commerces et de services

Atouts :

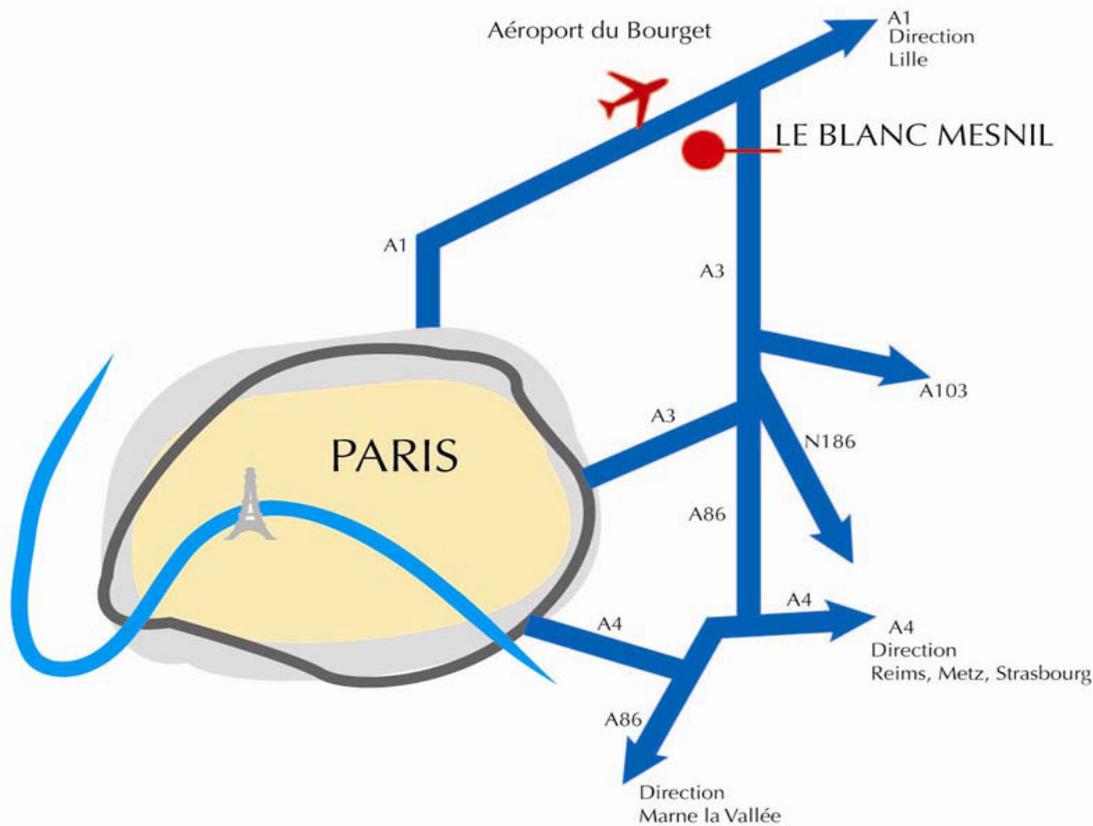
- Un haut lieu de l'histoire mondiale de l'aviation
- La première collection aéronautique du monde présentée sur 50 000 m<sup>2</sup>
- Des ateliers de conservation et de restauration du patrimoine aérien sur plus de 6 000 m<sup>2</sup>

# ■ Le site

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Plan d'accès

## ■ Plan accès



### En voiture

- Proximité de Paris : 7 km par l'Autoroute A1 (Autoroute du Nord)- E19 - 10 km par l'Autoroute A3-E19

### En transports en commun

- RER B (arrêt le Bourget) Métro Ligne 7 : projet de développement de cette ligne jusqu'au Bourget, car à ce jour le terminus est la Courneuve Saint Denis

### L'aéroport

- Aéroport Roissy Charles de Gaulle à environ 12 km (13 minutes en voiture)
- Aéroport du Bourget : 1er aéroport d'affaires d'Europe



■ C. La Résidence

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Vue aérienne

■ Vue aérienne

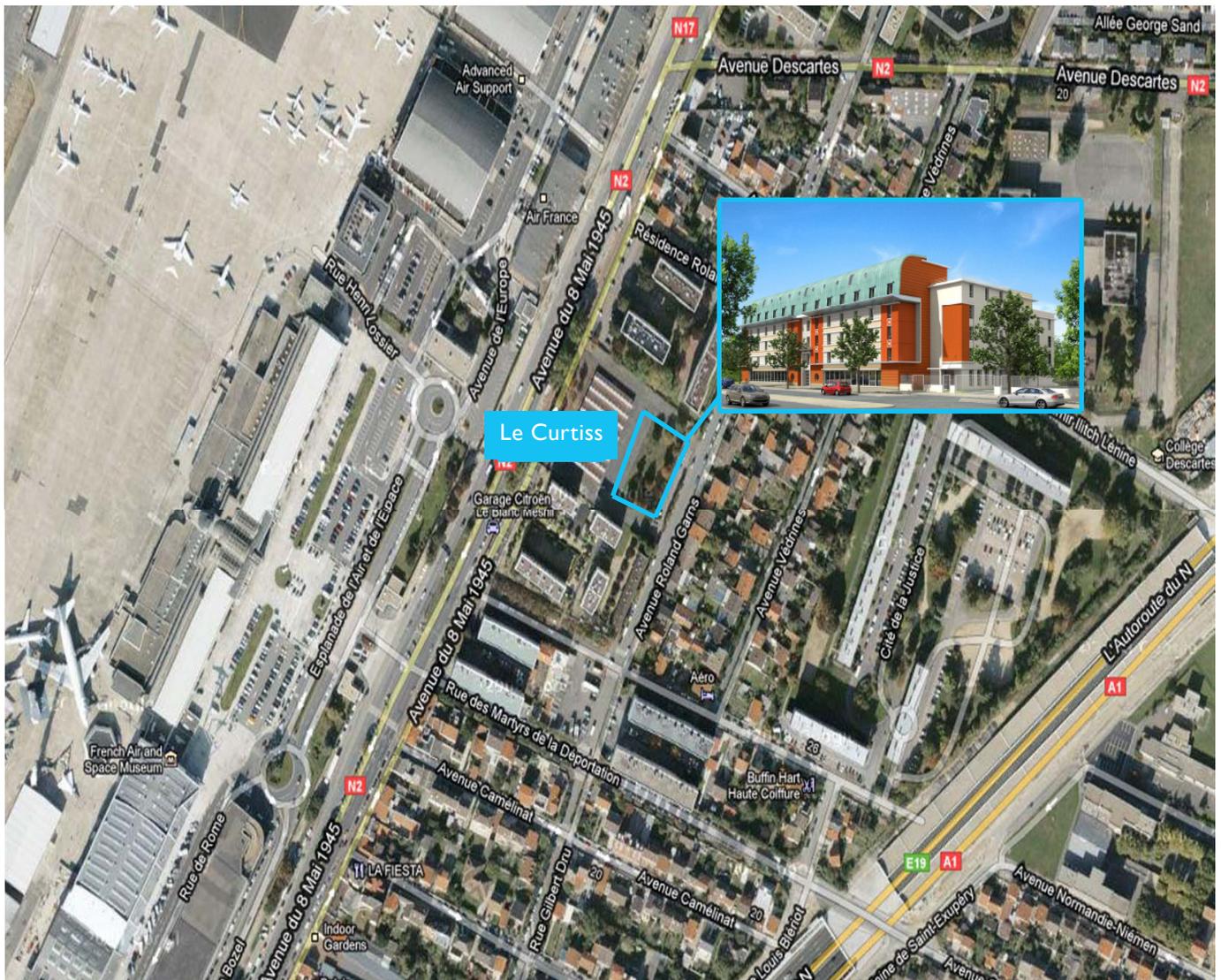


# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Vue rapprochée

## ■ Vue rapprochée



# La résidence

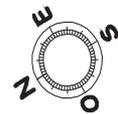
- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

## Plan de Masse

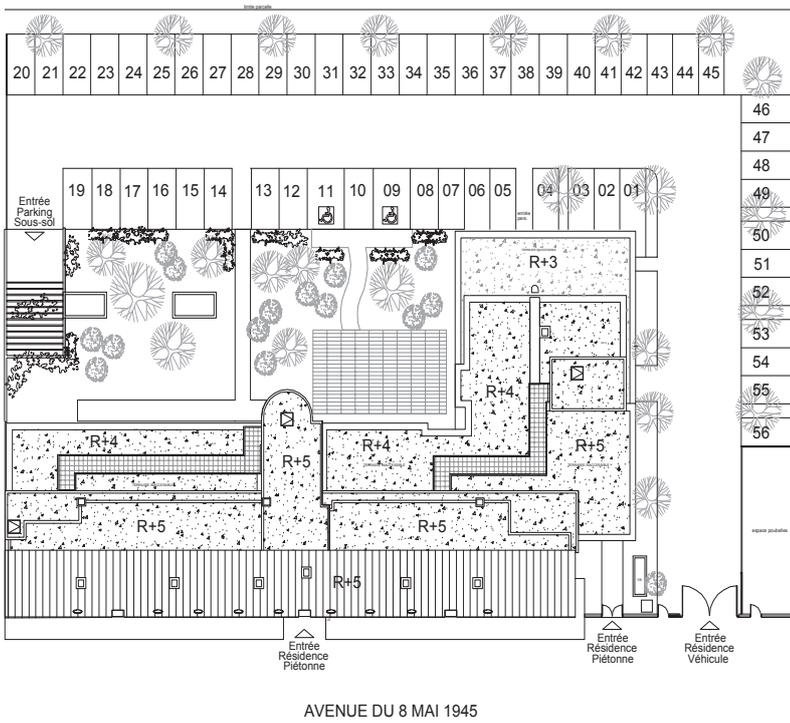
### Plan de Masse



158-164 Avenue du 8 mai 1945 - Blanc Mesnil



Plan de Masse



AVENUE DU 8 MAI 1945

Des modifications ou des aménagements de détail, nécessités pour des raisons techniques ou administratives, pourront être apportés aux plans

Edité le 28 Juillet 2011

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

## Situation

### ■ Situation

- Situé à 7 km de Paris, en face de l'aéroport du Bourget et à 15 km de Roissy, le Curtiss bénéficie d'un emplacement idéal et d'une visibilité de premier ordre.
- La résidence se situe au cœur d'une zone à très fort potentiel pour une clientèle « affaires », avec à proximité de nombreuses entreprises, de grands pôles économiques, le premier aéroport d'affaires d'Europe et l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (15 km).
- La présence du parc des expositions de Villepinte et du musée de l'Air permettra de compléter la clientèle « affaires » par une clientèle congrès et touristique.
- La résidence « Le Curtiss » permet d'envisager un remplissage optimal tout au long de l'année compte tenu de son emplacement idéal.
- A moins de 200 mètres de la résidence, trois lignes de bus permettent de rejoindre aisément la capitale en moins de 20 minutes, ainsi qu'une gare RER à 1 km.
- Le marché immobilier du Bourget constitue une excellente opportunité d'investissement en faisant partie des communes de l'est Parisien où se développent de grands projets d'urbanisme, et en ayant une situation privilégiée au cœur du projet du Grand Paris.

- + Un emplacement privilégié au cœur d'une zone à très forte demande locative**
- + Une situation du premier ordre : en face de l'entrée de l'aéroport du Bourget**
- + Des moyens d'accès et de transport aisés (bus, RER)**
- + Des moyens d'accès renforcés par le projet de grand Paris**

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

## Photos du terrain

### ■ Photos du terrain



Emplacement de l'opération



Face à la résidence



Le Musée de l'Air et de l'Espace, à environ 300 mètres de la résidence

Informations et photos non contractuelles

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Présentation

## ■ Le Curtiss

- Composée de 131 appartements, la résidence bénéficie d'une architecture élégante résolument contemporaine et de services soignés, afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.
- Les prestations sont particulièrement étudiées : elles répondent à un modèle de modernité. La décoration a été réalisée par un designer d'intérieur afin de satisfaire une clientèle exigeante pour de courts ou longs séjours. Les matériaux ont été choisis avec soin et les équipements des appartements sont de qualité : climatisation réversible, mobilier de premier choix, cuisines équipées...
- La résidence offre également des services de qualité répondant au côté pratique et fonctionnel dont la clientèle a besoin : salle de séminaire, salle petit-déjeuner, bar, restaurant, laverie... Une kitchenette est parfaitement bien aménagée en vue de plus longs séjours, avec des plaques vitro, un lave-vaisselle, une hotte...
- Un espace détente / forme sera accessible aux résidents :
  - Sauna
  - Salle fitness



- + Prestations soignées et services de qualité
- + Architecture élégante et contemporaine
- + Des prix de vente compétitifs au regard du marché local
- + Un potentiel de valorisation important

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Photos

## ■ Exemples d'intérieurs Park & Suites



Séjour



Sauna salle de Fitness

# ■ La résidence

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Photos

## ■ Exemples d'intérieurs Park & Suites



Restaurant



Coin cuisine



Salon d'accueil



Réception



■ D. La Gestion

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

## ■ LE GESTIONNAIRE exploitant

PARK & SUITES est aujourd'hui le leader parmi les gestionnaires d'Ap-part-Hôtels en France.  
(Source KPMG 2010)

Les résidences para-hôtelières sont des établissements commerciaux d'hébergement classés de une à quatre étoiles en fonction des services offerts, des équipements collectifs et du niveau de confort.



### ■ Les chiffres 2011

- 50 résidences exploitées - 5215 lots gérés
- 540 salariés - 61,5 M€ de CA en 2010

### ■ Le métier : Proposer un loyer

Gérer et exploiter des résidences hôtelières et de tourisme avec un loyer proposé dans le cadre d'un bail commercial ferme (sans possibilité de résiliation par période triennale).

### ■ Les clients : Un équilibre efficace entre clients professionnels et particuliers

70% de clients en cible corporate (clientèle affaires) :

Les principaux clients : EADS / Renault / Thales / Caisse d'Épargne / France Télécom / Cap Gemini / Crédit Agricole / Alstom / Areva...

Vente directe web [Booking / Expédia / Last Minute]...

Tours Opérateurs [TUI / Thomas Cook / Weekend desk / SmartBox/Travco/GTA...]

30% auprès des particuliers

### ■ Les modes de distribution

Afin d'optimiser la commercialisation et le taux d'occupation de ses résidences hôtelières, Park & Suites a fait le choix de diversifier ses réseaux de distribution. Aujourd'hui cette complémentarité porte ses fruits et lui permet de bénéficier d'un taux d'occupation élevé sur l'ensemble de ses résidences.

70% en force de vente intégrée, 5% en vente en ligne, 20% pureplayer, 3% grossiste, 2% tours opérateurs.

### ■ Les savoir-faire

- Des services à titre gracieux : internet / piscine/ fitness/ hammam/ sauna gratuits selon les résidences
- Des établissements de qualité : mobilier / décoration/ accueil.

Source : Groupe Océanis - Park & Suites



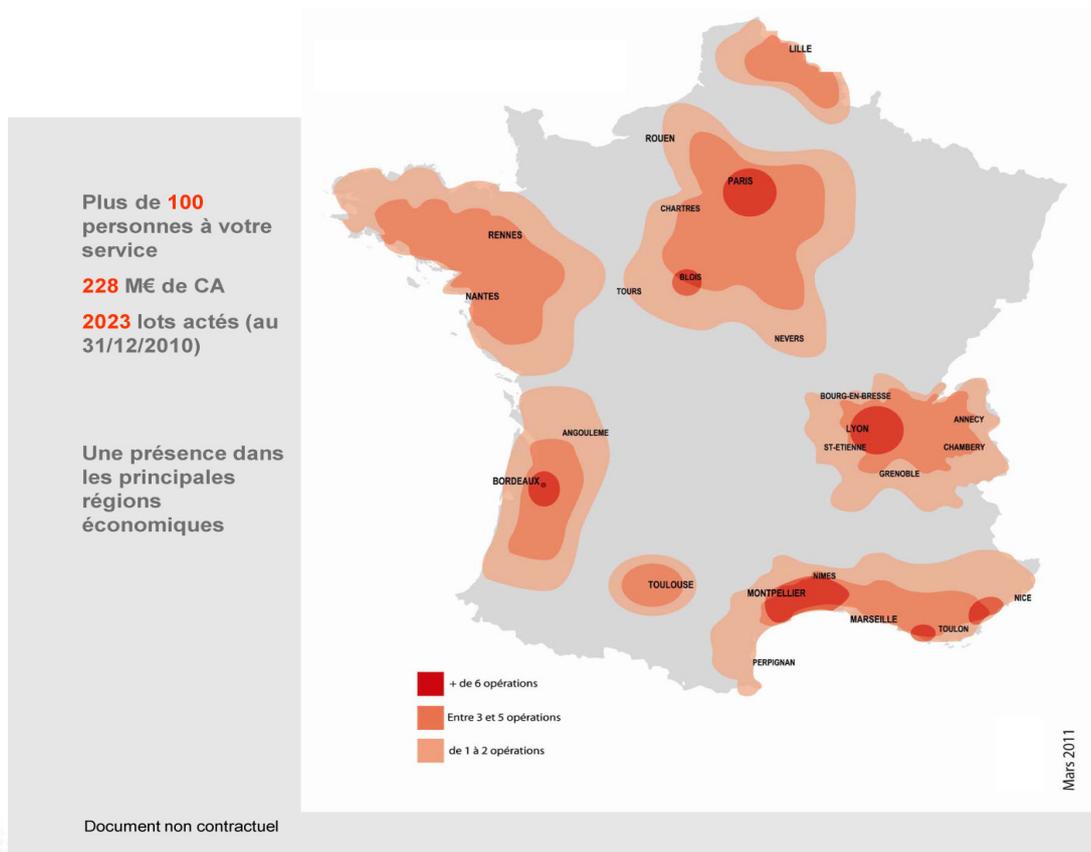
## ■ E. Le Promoteur

- Le Curtiss
- Le Blanc Mesnil

Le Promoteur



- Acteur majeur dans l'univers de la promotion immobilière, Océanis est la structure de développement du groupe Equalliance.
- Centré sur l'immobilier d'investissement, Océanis a développé depuis près de 12 ans de très nombreux programmes en métropole sur des marchés en croissance :
  - 70 Résidences locatives / 6 282 lots.
  - 13 Résidences de tourisme d'affaires, urbaines et péri-urbaines / 1 236 lots.
  - 30 Résidences de loisirs / 3 391 lots.
  - 11 Résidences pour étudiants / 1 415 lots.
  - 2 Résidences en logements sociaux / 295 lots.
  - 2 Résidences « Mixtes » (locatif – social) / 198 lots.





 Selectys

---