



SCELLIER
2012



- Résidence Claudeville
-
- Bruges / Bordeaux

Selectys
Spécialiste de l'immobilier d'investissement



Résidence Claudeville

Bruges



- ★ Scellier 2012
- ★ Label BBC
- ★ Architecture moderne et lignes élégantes
- ★ Mixité : locataires et propriétaires

► La résidence Claudeville se situe à Bruges, au nord de la Communauté urbaine de Bordeaux. La ville allie douceur de vivre et dynamisme.

A quelques minutes du centre-ville de Bordeaux, la présence du tramway à 400 m environ permet d'accéder aisément en tout point de l'hyper-centre.

La résidence Claudeville est composée de 85 appartements du T2 au T4. Avec son architecture contemporaine et ses façades aux lignes épurées et fluides, elle s'intègre parfaitement à son environnement.



Régime fiscal :
Scellier



Nombre de lots : 85



Assurances
locatives : oui



Livraison : 2^o semestre
2012



A partir de 162 500€



Label BBC : oui



Passage des actes :
12/2011



Gestionnaire :
Abaque Gestion

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + A quelques minutes du centre-ville de Bordeaux (tramway à 400 m)
- + A proximité des zones de commerces
- + Des accès pratiques (rocade, boulevards, pont d'Aquitaine...)
- + Architecture moderne et prestations soignées
- + Résidence sécurisée avec espaces verts

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Abaque Gestion



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	Rue Jean CLAUDEVILLE 33520 Bruges
Dépôt du Permis de construire	PC 33 075 09 Z 104, obtenu le 09/12/2009
Nombre de logements.....	85 lots
Date de notification prévisionnelle	12/2011
Passages des actes.....	12/2011
Date de livraison prévisionnelle	2° semestre 2012
Début des travaux prévisionnel.....	4° semestre 2011

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie :	5 % du prix TTC à l'ordre de Maître ESCHAPASSE
Appels de fonds prévisionnels :	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % dépôt de garantie • 20 % ouverture chantier • 10 % achèvement fondation • 20 % plancher haut sous-sol • 10 % fin gros oeuvre • 10 % hors d'eau • 10 % cloison en cours • 10 % achèvement en cours peinture intérieure • 5 % remise des clefs

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.mairie-bruges.fr

■ Présentation

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SARL SEFISO AQUITAINE

■ Notaire : Maître ESCHAPASSE
49 avenue Michel Picon
33550 LANGOIRAN

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

■ Gestionnaire : ABAQUE GESTION
5 avenue de Candau
33608 PESSAC CEDEX



■ **B.** Le site

■ Le site

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Le département

■ Gironde



■ La Gironde est le plus grand département de France, avec 63 cantons. Il est aussi l'un des 5 départements de la région Aquitaine avec le Lot et Garonne, la Dordogne, les Landes, les Pyrénées Atlantiques.

■ Superficie en km² :

Le département de la Gironde est le département de France métropolitaine le plus étendu : 10 725 km² soit presque 2 % du territoire français. A noter que les 3 plus grands départements de la métropole sont situés en Aquitaine (Landes 9243, Dordogne 9 060)

■ Population :

La population totale du département est de 1 376 000 habitants (base estimation INSEE 2005). Il fait partie des 24 départements français dont le taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2005 a le plus augmenté (1,1 %).

■ Infrastructures :

- L'aéroport de Bordeaux Mérignac a accueilli 3 421 843 passagers en 2007. Ses principales destinations sont Paris Roissy et Orly, Marseille, Nice et Lyon. Quant à l'international, il dessert de nombreuses villes européennes comme Francfort, Londres, Amsterdam, Barcelone, Madrid, etc... sans compter de nombreux charters sur le bassin méditerranéen et le Québec.
- La gare St Jean à Bordeaux accueille 10 millions de voyageurs en transit chaque année.

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

La Ville

■ Bruges

■ Bruges : Esprit village et calme résidentiel à quelques minutes de l'hyper centre en tramway

Situé au nord de l'agglomération bordelaise, à 5 minutes de Bordeaux, facile d'accès par la rocade, bordée par la réserve naturelle au Nord et par le lac de Bordeaux à l'Est, Bruges bénéficie d'un cadre de vie privilégié.

L'arrivée du tramway permet de rejoindre aisément en quelques minutes l'hyper centre de Bordeaux et renforce la situation stratégique de Bruges.

La commune fait partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux et bénéficie d'une activité économique intense : 1 000 entreprises dûment enregistrées, 7 000 emplois salariés, 9 zones d'activités. Bruges achève une mutation économique majeure. Historiquement tournée vers l'agriculture (viticulture puis maraîchage), la ville a su gérer sa « révolution tertiaire ». La politique volontariste menée par la Municipalité a permis la création et l'aménagement de 9 zones d'activités particulièrement prisées par les entrepreneurs.

■ L'activité économique s'articule autour de 5 pôles :

- Les grandes activités logistiques sur la zone de Bordeaux Fret,
- Un pôle santé important (Clinique Jean Villar et Tour de Gassies : premier centre de rééducation fonctionnelle d'Europe),
- Des services aux entreprises, publics et privés, sur le quartier du Lac,
- Des concessions automobiles sur l'avenue du Médoc et en bordure de rocade.
- Des zones d'activités diverses sur la rocade.

Parallèlement, la ville a intensifié son réseau de commerces de proximité au fur et à mesure de son développement démographique. Ainsi Bruges bénéficie d'un marché de l'emploi porteur.

Un environnement de qualité, des surfaces disponibles, une position privilégiée sur la rocade bordelaise sont les atouts principaux de Bruges. La ville est membre de l'association intercommunale Bordeaux Atlantique qui œuvre pour le développement économique et l'implantation des entreprises à Bruges, Blanquefort et au Bouscat. Les implantations sont également le fruit des aménagements et des démarches institutionnelles volontaires en faveur de l'emploi.

Ces zones sont situées à proximité d'équipements tels que le parc des expositions, le palais des congrès de Bordeaux, des centres d'affaires et centres de formation, ainsi que du premier centre hôtelier d'Aquitaine... Directement accessibles par la rocade, proches du centre de Bordeaux, elles sont accessibles par le tramway.

■ Résidence Claudeville
■ Bruges

La Ville

■ Bruges

■ **Bruges, animée et jeune**

Bruges a su garder son identité de village et les traditions qui, au fil du temps, l'ont façonnée. Aujourd'hui, les Brugeais bénéficient de tous les équipements d'une ville moderne, dans un environnement préservé. Bruges est réputée pour sa convivialité typiquement gasconne. Une riche saison culturelle et de très nombreuses manifestations associatives attirent des publics de toute la Gironde. De multiples équipements scolaires, familiaux, sportifs et culturels font de Bruges une des villes les plus attractives de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

- Situé en plein cœur de la ville, l'Espace Culturel Treulon s'impose parmi les places fortes de la culture girondine. Cet espace multifonctions permet l'accueil de nombreuses manifestations : spectacles tout public (théâtre, concerts, danse, expositions...), congrès, banquets, etc. Il accueille également en son sein les écoles de musique, de danse et de théâtre.

■ **De multiples équipements :**

- 3 groupes scolaires soit : 7 écoles maternelles et élémentaires (plus de 1 000 élèves),
- 3 crèches collectives : Le Petit Prince, le Petit Poucet et Les Lutins
- 1 crèche familiale
- 1 nouvelle crèche prévue dans les Vergers du Tasta
- 1 halte-garderie pouvant accueillir simultanément 20 enfants
- 1 Relais Assistantes Maternelles créé en 2003
- 1 bibliothèque associative
- 2 complexes sportifs : Verdun et Daugère
- 1 centre équestre
- 1 centre de loisirs
- 1 espace culturel (Treulon) dont le rayonnement dépasse largement la commune
- 100 associations : culture, sport, loisirs, caritatif, etc

■ Le site

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

La Ville

■ Bruges

■ Bruges, ville verte et fleurie

Bruges doit sa réputation à sa tradition maraîchère et les exploitations sont aujourd'hui encore intégrées en milieu urbain. Bruges, c'est aussi 40 hectares de parcs, jardins et squares, une réserve naturelle de 270 hectares à 5 minutes du centre-ville, des arbres centenaires au cœur de la cité, des lacs et des étangs qui structurent l'espace urbain.

Bruges possède, depuis 1997, trois fleurs au palmarès des villes et villages fleuris. La récompense la plus élevée au niveau départemental. Cette distinction traduit aussi bien le soin apporté au fleurissement de la ville que la cohérence de son plan d'aménagement.

■ Communauté urbaine de Bordeaux : dynamisme et qualité de vie

L'agglomération bordelaise attire près de 10 000 nouveaux arrivants chaque année et affiche plus que jamais une belle santé démographique. Désormais inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, Bordeaux, au centre ville classé, est dotée d'atouts considérables.

Entre Atlantique, vignobles et forêt des Landes, elle fait preuve d'un dynamisme économique ouvert sur le monde : centre universitaire de 70 000 étudiants, port de commerce, pôle aéronautique et spatial, filières agro-alimentaires, électronique, biotechnologies... La 6ème métropole française est plurielle et singulière à la fois.

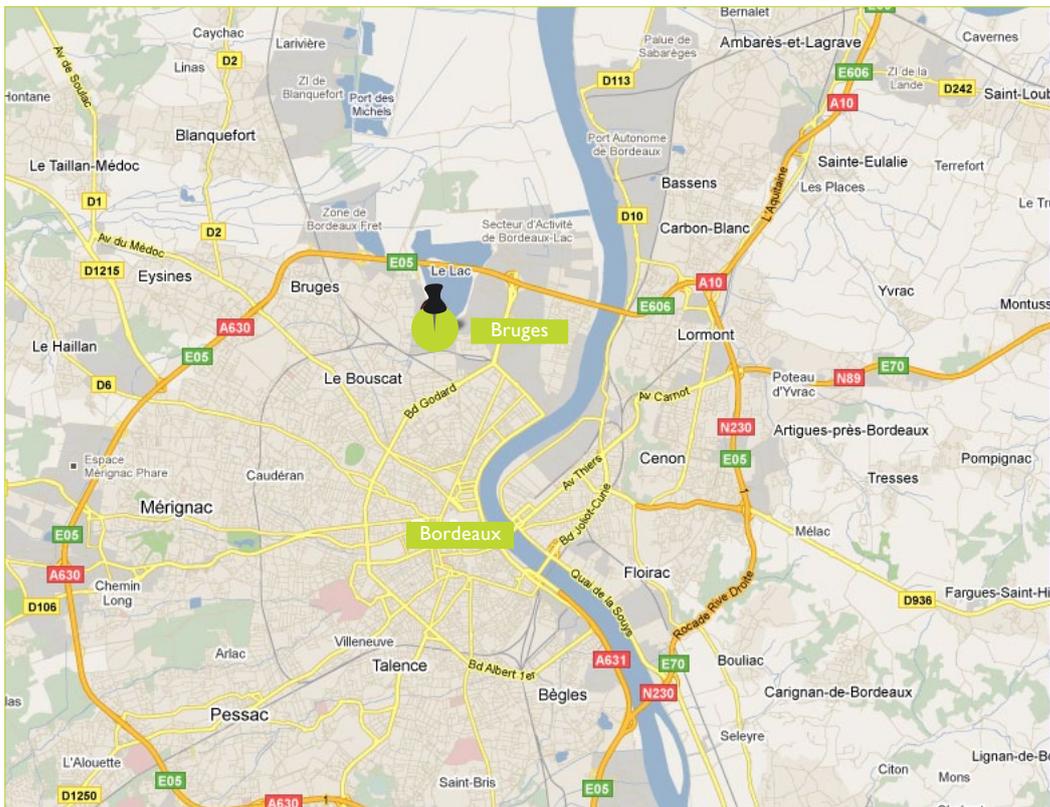
- + Un esprit résidentiel à quelques minutes du centre de Bruges
- + Des zones de commerces importantes
- + Des zones de bureau développées (parc des expositions, palais des congrès, centres d'affaires...)
- + Un accès immédiat au centre de Bordeaux en tramway

Le site

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Plan d'accès

■ Plan accès



Le site

- Résidence Claudeville
- Bruges

Plan tramway

Plan tramway



Informations et photos non contractuelles



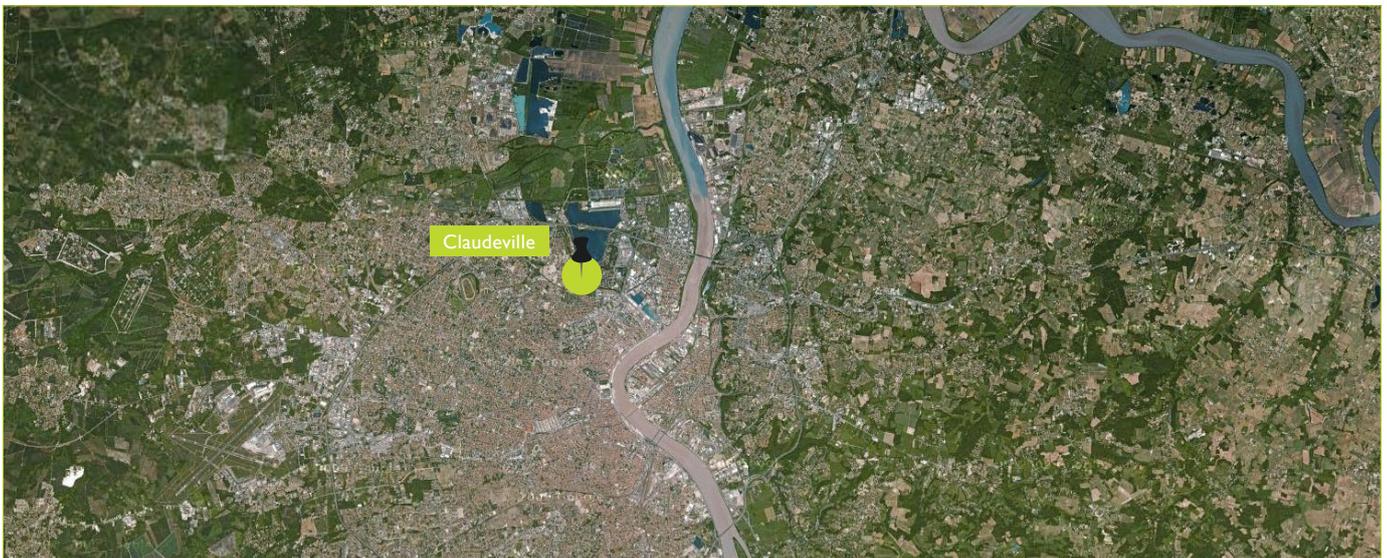
■ C. La Résidence

■ La résidence

- Résidence Claudeville
- Bruges

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

- Résidence Claudeville
- Bruges

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Situation

■ Situation

- La résidence Claudeville se situe à Bruges, au nord de la Communauté urbaine de Bordeaux. La ville allie douceur de vivre et dynamisme.
- A quelques minutes du centre-ville de Bordeaux, la présence du tramway à 400 m environ permet d'accéder aisément en tout point de l'hyper-centre.
- Facilement accessible par la rocade (accès direct aux autoroutes) et à moins de 20 minutes de l'aéroport Bordeaux-Mérignac, elle profite ainsi d'une situation idéale.
- L'environnement de la résidence est des plus agréables, avec le lac à proximité immédiate et proche de 40 hectares de parcs, jardins et squares, et d'une réserve naturelle de 270 hectares.
- C'est dans ce cadre que les futurs occupants profiteront de la tranquillité d'une ville préservée et de l'accès rapide à tous types de commodités (commerces, infrastructures sportives, palais des expositions, tramway, bus, écoles...)

- + A quelques minutes du centre ville de Bordeaux.**
- + Un environnement agréable à proximité de 40 hectares de parcs, jardins et réserve naturelle de 270 hectares.**
- + A 45 minutes de l'océan.**
- + Proche de l'aéroport international Bordeaux Mérignac.**
- + Environnement bucolique : lac et tranquillité d'une bourgade de 14 000 habitants avec accès direct en tramway à l'hyper centre de Bordeaux.**

■ La résidence

■ Résidence Claudeville ■ Bruges

Présentation

■ Résidence Claudeville



- La résidence Claudeville est composée de 85 appartements du T2 au T4. Avec son architecture contemporaine et ses façades aux lignes épurées et fluides, elle s'intègre parfaitement à son environnement.
- Le choix judicieux des matériaux et d'équipements permettent de respecter le label BBC.
- Le chauffage des logements est assuré par une chaufferie centrale fonctionnant au gaz naturel. La production d'eau chaude sanitaire est collective et équipée de capteurs solaires. Chaque appartement est équipé d'un compteur individuel d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.
- La configuration des surfaces a été étudiée pour obtenir des pièces à vivre très claires, avec des balcons permettant à chaque occupant de profiter de la douceur de vivre girondine. Cette résidence à l'architecture moderne et avec des prestations de qualité saura séduire aussi bien des propriétaires occupants que des locataires.

- + **Conforme aux normes BBC**
- + **Architecture moderne et lignes élégantes**
- + **Chauffage gaz et panneaux solaires, gage d'importantes économies**
- + **Résidence sécurisée avec espaces verts**
- + **Mixité : locataires et propriétaires**

■ La résidence

- Résidence Claudeville
- Bruges

Présentation

■ Résidence Claudeville





■ D. La Gestion

Résidence Claudeville Bruges

ABAQUE GESTION

ABAQUE GESTION

ABAQUE GESTION est un spécialiste de la gestion de biens :

Installé depuis 1995 sur le domaine universitaire de Talence - Pessac, ABAQUE GESTION propose un large choix d'appartements du Studio à l'appartement T4. ABAQUE GESTION est spécialisé dans le logement étudiant, mais aussi propose des logements de standing.

Les tarifs sont particulièrement étudiés pour permettre une excellente rentabilité de tous les instants. Les assurances loyers impayés et (ou) garantie vacance locative ont été tout spécialement négociées pour une couverture maximale au prix le plus bas possible du marché.

Gestion locative

Confier la gestion de votre logement ne doit plus être ou devenir un problème...

Votre gérant, interlocuteur privilégié est à votre écoute permanente et veille, au mieux de vos intérêts, au confort de votre locataire et au maintien permanent du logement en état d'habitabilité optimum (après acceptation par vos soins des devis nécessaires).

ABAQUE GESTION s'occupe de la gestion de votre bien.

Abaque gestion déploie toute son expérience et son savoir faire et assure pour vous les prestations principales suivantes :

- Encaissement des loyers et charges mensuelles.
- Délivrance de la quittance avec appel du loyer à échoir.
- Révision du loyer à chaque échéances du bail.
- Régularisation des charges locatives en fin d'année.
- Recherche d'un nouveau locataire (publicité et/ou affichage et/ou signalisation sur place et/ou par panneaux) et diffusion des disponibilités locatives sur notre site.
- Constitution du dossier locataire et examen de solvabilité du candidat locataire, constitution du dossier, même vérification pour le(s) garant(s).
- Rédaction et signature du bail.
- États des lieux à l'entrée et à la sortie du locataire.
- Information du propriétaire du départ et de l'entrée du locataire.

- Résidence Claudeville
- Bruges

Gestion

■ GESTION SECURISEE

Gestion	8.37 % TTC
Assurances locatives	3 %
IMPAYES, CONTENTIEUX, DETERIORATIONS	
Durée d'indemnisation des loyers	Durée illimitée - Maximum 80 000 € TTC par sinistre et par lot
Loyer garanti	100 % du loyer charges et taxes comprises
Frais de contentieux, de recouvrement et d'expulsion	Illimité
Franchise	Aucune
Détériorations immobilières	10 000 € TTC (5000 € TTC pour les studios)
Pertes pécuniaires	2 mois de loyers au maximum
PROTECTION JURIDIQUE	
	5000 € TTC MAXIMUM Seuil d'intervention 400 €
Franchise	SANS
ABSENCE DE LOCATAIRE	
Nombre de sinistres	Garantie illimitée
Relocations	100 % du loyer brut hors charges, 3 mois par sinistre
Franchise	1 mois



Spécialiste de l'immobilier d'investissement