

**Cavaillon
SCELLIER**



Le Pradon



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Le Trador





SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . Cavaillon
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plans de Situation
- . Plan de Masse
- . Descriptif
- . Photos

D . LA GESTION

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : SARL LE PRADON

Notaire : Maître MAY
Boulevard St Roch
84440 ROBION

Gestionnaire : SOCIETE NATIONAL DE GESTION
1435 Route des Milles
13090 AIX EN PROVENCE

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



LA RESIDENCE

- Nombre de logements :** 68 lots
- Passages des actes:** 1er Trimestre 2010
- Date début des travaux :** 1er Trimestre 2010
- Date de livraison prévisionnelle :** 3ème trimestre 2011



LA RESERVATION

- Responsable des disponibilités :** Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
- Dépôt de garantie :** 2000 € par chèque établi à l'ordre de Maître MAY
- Appel de fond prévisionnel :**

- 5 % A la réservation
- 25 % Terrassement en cours
- 5 % Fondations achevées
- 30 % Plancher bas du ssol
- 5 % Hors d'eau
- 15 % Hors d'air
- 5 % Cloisons carrelages
- 5 % Achèvement
- 5 % Livraison



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.cavaillon.com

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Sept. 2009

Montage Dossier Financier => 4ème Trimestre 2009

Offre Prêt => 4ème Trimestre 2009

Signature Notaire => 1er Trimestre 2010

Livraison => 3ème Trimestre 2011

B.

LE SITE

*«Le département du Vaucluse est situé à l'intérieur des terres, sans ouverture sur la mer.
Pour beaucoup, c'est ici que bat le cœur de la Provence.»*

Le Vaucluse (84)



Le Vaucluse



Le Vaucluse est le plus petit des départements de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ; Il s'étend sur 3 574 km². Le Vaucluse est bordé par le Rhône, à l'ouest, la Durance au sud et les contreforts des Alpes à l'est.



Le massif du Luberon, les monts du Vaucluse et le Mont-Ventoux dominant les plaines, les rivières sont nombreuses, elles bordent les vergers et les vignobles.

Le climat est méditerranéen, l'ensoleillement généreux (2 800 heures) et le Mistral renforce la luminosité. Le Vaucluse est une terre généreuse. C'est la terre de l'ocre et de la lavande, le pays des fruits confits et des vins. Il est un des premiers producteurs de melon, de cerise ou de raisin en France

L'art de vivre dans le Vaucluse est façonné par une histoire originale. Les Romains à Orange et à Vaison-la-Romaine, les Papes en Avignon ont laissé un patrimoine exceptionnel. Le goût pour les arts a accompagné la tolérance, la tradition du savoir faire artisanal et les plaisirs de la table.



C'est encore un paysage varié, naturel ou façonné par l'homme, mais toujours authentique. Et sous le soleil du midi, une terre d'élection des loisirs de plein air.



Cavaillon



Située dans la vallée de la Durance, la ville de Cavaillon est dominée par la colline Saint Jacques. Place forte naturelle habitée dès la préhistoire, c'est aujourd'hui le jardin de la ville. Elle offre des panoramas magnifiques sur le Luberon, la chaîne des Alpilles et le Mont-Ventoux.

Cité épiscopale dès le 4^e siècle, la ville conserve un patrimoine civil et sacré de premier ordre. Elle demeure avant tout, et ce depuis l'Antiquité, un axe de liaison entre les Alpes et la Méditerranée.

Un peu de culture...



La Colline Saint Jacques, oint de passage aux portes du Luberon, fut habitée par les Gaulois, tandis que la ville située sur la voie Domitienne se développa sous l'occupation romaine dont il reste quelques vestiges (Arc de Triomphe et mosaïques).

Pendant le Moyen-âge, Cavaillon fit partie du royaume d'Arles et du marquisat de Provence avant de passer aux mains du Vatican au 13^{ème} siècle, après la croisade contre les Albigeois.

Avant la Révolution française et l'annexion des Etats du Pape (Avignon et Comtat Venaisin) par la France, Cavaillon était l'une des quatre ville, avec Avignon, Carpentras et l'une l'Isle-sur-la-Sorgue, où existait une « carrière » ; quartier réservé aux Juifs du Pape.

Tourisme

Cavaillon, entre les vallées de la Durance et du Cavalon, s'ouvre à l'est sur le parc naturel régional du Luberon. Entre le parfum de la lavande et les couleurs flamboyantes des Ogres de Roussillon, ce site exceptionnel est à découvrir à travers ses multiples randonnées.

Les environs proches de la ville vous permettent de découvrir à la fois des sites naturels remarquables (gorges du Régalon) et des villages touristiques tels Maubec, LesTaillades (carrières transformées en théâtre), Oppède-le-veux et ses ruines surplombant la vallée, Caumont et la Chartreuse de Bonpas, fondée au 12^{ème} siècle, berceau de la culture de la garance.



Cavaillon



Economie

Cavaillon a construit son développement sur l'agriculture. Sa position géographique, à la fois proche des bassins de production et de consommation, a permis la naissance d'activités d'expéditions de fruits et légumes et des transports.

Le Marché d'Intérêt National, regroupant sur un même site les professionnels de l'agriculture, a encouragé la construction d'un véritable pôle agroalimentaire et un pôle spécialisé dans les produits biologiques.

Au début des années 1960, Cavaillon décide de se doter d'un outil nouveau à l'époque, une sorte d'immense place du marché avec toute son organisation. Un grand marché où producteurs et grossistes de produits agricole et alimentaires pourraient se retrouver pour leurs transactions. Non seulement le M.I.N permettait la classifications des transactions mais ils permettait tout de même la concurrence. Enfin, il assurait une bonne surveillance de la qualité et des prix des produits.

Cavaillon est également l'un des principaux pôles logistiques du Sud de la France où sont localisées les entreprises leader du secteur transport (la Flèche Cavaillonnaise, Norbert Dentressangle, Chabas, ABX...)



Quelques chiffres clés

Logements

Logement	Cavaillon	Moyenne Nationale
Nombre total de logements	11 139	28 702 012
Résidences principales	90,9%	83%
Résidences secondaires	1,6%	10,1%
Logements vacants	7,6%	8%
Maisons individuelles	52,6%	56,8%
Appartements	44,3%	40,4%
Autres types de logements	3,1%	2,8%
Propriétaires	39,8%	55,3%
Locataires	55,2%	39,8%
Personnes logées gratuitement	4,9%	4,9%
Studios	4%	6,4%
Logements 2 pièces	11,2%	12,8%
Logements 3 pièces	28%	22,5%
Logements 4 pièces	33%	26,8%
Logements 5 pièces ou plus	23,9%	31,5%

Types d'établissements

Types d'établissements	Cavaillon	Pourcentage
Nombre d'établissements total	1 810	100%
Industries agricoles et alimentaires	39	2,2%
Industries des biens de consommation	35	1,9%
Industries automobiles	3	0,2%
Industries des biens d'équipement	33	1,8%
Industries des biens intermédiaires	27	1,5%
Energie	6	0,3%
Construction	188	10,4%
Commerce	640	35,4%
Transport	116	6,4%
Activités immobilières	37	2,0%
Services aux entreprises	224	12,4%
Services aux particuliers	226	12,5%
Education, santé, action sociale	236	13,0%

Marché d'Intérêt National

Au début des années 60, Cavaillon décide de se doter d'un outil nouveau à l'époque, une sorte d'immense place du marché avec toute son organisation. Un grand marché où producteurs et grossistes de produits agricoles et alimentaires pourraient se retrouver pour leurs transactions.

Non seulement le M.I.N. permettait la classification des transactions mais il permettait tout de même la concurrence. Enfin, il assurait une bonne surveillance de la qualité et des prix des produits.

Fort d'un trafic annuel de près d'un million de tonnes de produits, le M.I.N. de Cavaillon est l'un des principaux pôles de négoce de fruits et légumes à l'échelle européenne, derrière Perpignan et Avignon.

Chaque jour dès l'aube, producteurs et acheteurs se retrouvent dans ce marché.

Zone de chalandise : le Sud-Ouest dans son ensemble, la Côte d'Azur, la Suisse et le Massif Central jusqu'à Clermont-Ferrand.

Quelques chiffres :

- 18 hectares de superficie dont 3 ha rien que pour le carreau de production
- 60 000 tonnes de produits vendus par an sur le carreau de production 1 000 000 de tonnes par an transitent par Cavaillon
- 21 grossistes, près de 2 000 producteurs et 300 acheteurs
- 220 entreprises et 2 000 salariés, une centaine d'entreprises installées sur le site



Plan d'accès



Au porte du Luberon

Cavaillon se situe en Provence, à 30 km d'Avignon, 60 km de Marseille, avec une sortie sur l'autoroute A7 permettant un accès rapide en centre ville



En voiture, depuis :

Paris 700 km
Lille 900 km
Strasbourg 680 km
Lyon 240 km
Bordeaux 570 km



En train (TGV) :

Gare SNCF à Avignon (TGV, 2h30 de Paris)
Gare SNCF Cavaillon (TER)



En avion :

Aéroport Marseille-Provence
Aéroport d'Avignon

C.

LA RESIDENCE



Plan de Masse

PLAN DE MASSE

La Résidence «Le Pradon»



LA SOCIÉTÉ SE RÉSERVE LA POSSIBILITÉ D'APPORTER LES MODIFICATIONS QUI SERAIENT DUES À DES IMPÉRATIFS D'ORDRE TECHNIQUE, ADMINISTRATIFS OU NORMATIFS.

Le Pradon



Une situation centre-ville

Résidence de standing "mixte", Le Pradon est idéalement situé en plein cœur de Cavailon. Cet emplacement permet d'avoir à portée de pas toutes les commodités du centre-ville.

La qualité architecturale de cet ensemble de 68 appartements avec de grandes terrasses (jusqu'à 38 m²) offre une vue exceptionnelle au dernier étage, donnant sur la colline St Jacques.

Le standing du Pradon et la qualité de son emplacement en font une résidence destinée aussi bien à l'acquisition en résidence principale qu'en résidence locative.

Composée d'un seul bâtiment, la résidence propose un large choix d'appartements du T2 au T4, dans un ensemble de style urbain et contemporain.

Des prestations soignées

Des prestations de standing ont été choisies pour contribuer au confort des habitants

La conception de la résidence offre une sensation d'espace et de sérénité. Un sentiment renforcé par la configuration des lieux, l'ensemble se situant dans un espace fermé et sécurisé

Chaque appartement dispose de larges terrasses pour goûter la douceur du climat du Vaucluse. De généreuses baies vitrées baignent de lumière des intérieurs spacieux et fonctionnels

Au Pradon, votre bien-être se conjugue en toutes saisons...

LES + PRODUIT

- . Des vues exceptionnelles pour les étages supérieurs
- . Des terrasses spacieuses
- . Un produit packagé
- . Des assurances locatives performantes

LES + PRESTATIONS

- . Vitrage isolant
- . Cuisine équipée
- . Terrasses carrelées
- . Espaces verts communs arborés

LES + LOCALISATION

- . Un emplacement centre-ville
- . A proximité des commerces

Photos



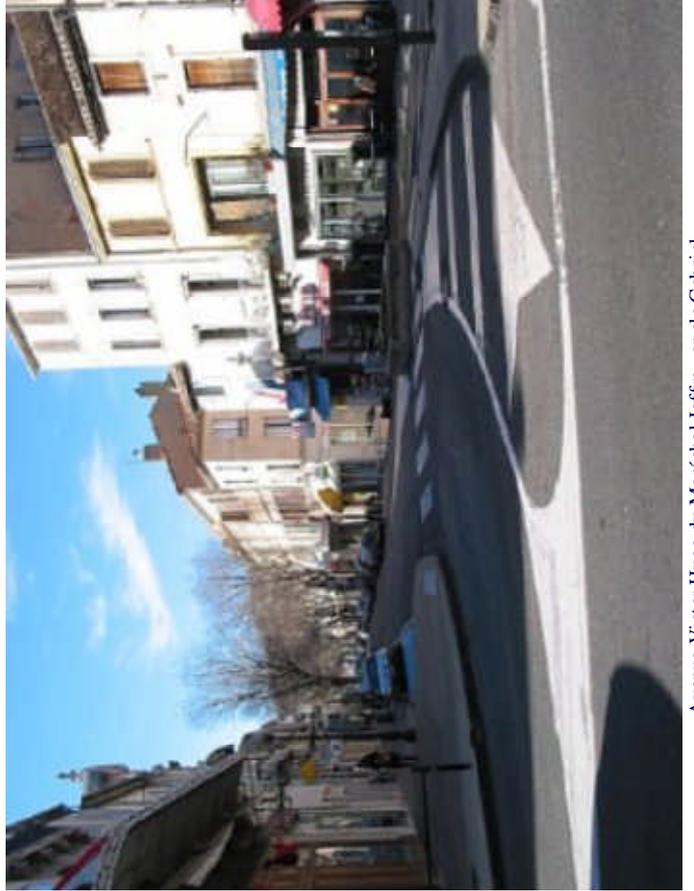
Cours Gambetta vers la place



Portail (future entrée) , avenue du Maréchal Joffre



Avenue du Maréchal Joffre, angle Gabriel Peri



Avenue Victor Hugo du Maréchal Joffre, angle Gabriel

Exemple de terrasse



D.

LA GESTION

Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés	Durée illimitée Maximum 65 000 € TTC par sinistre et par lot	SANS
Détériorations immobilières	8 000 € TTC maximum par sinistre et par locataire	SANS
Protection juridique	4 000 € TTC maximum	SANS
Vacance locative	6 mois de loyer hors charges et taxes	SANS
Carence locative	6 mois de loyer hors charges et taxes à compter de la livraison définitive du logement	SANS

Le montant de l'acquisition inclut

Un produit packagé :

- Frais de notaire
- Frais de prêt (maxi 2 % du prix de vente)
- Frais de dossier bancaire (maximum 600 €)
- Frais de procuration (maximum 100 €)
- Intérêts intercalaires (limité à 2 % / an du prix de vente et ensuite au prorata temporis jusqu'à la livraison)

