

Les Mas de la Mer



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Les Mas de la Mer





SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique

B . LE SITE

- . Le département
- . Narbonne
- . Fleury
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de masse
- . Emplacement de la résidence
- . Descriptif
- . Photos

D . LA GESTION

- . Les garanties locatives

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage :

SARL LE BEGUINAGE

Notaire :

**SCP ANDRE - RAPINAT - GAUTIER
2 bis, Rue Littré - BP 439
11100 NARBONNE**

Gestionnaire :

**Agence du Soleil
7 Bd Gambetta
11100 NARBONNE**

Commercialisateur :

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



LA RESIDENCE

Nombre de logements : 23 villas

Passages des actes: Décembre 2009

Date début des travaux : Novembre 2009

Date de livraison prévisionnelle : 4ème Trimestre 2010



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités : Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765

Dépôt de garantie : Chèque de 2000 € à l'ordre du notaire

Appel de fond prévisionnel :

5 % A la réservation,
25 % Terrassement en cours,
5 % Fondations achevées,
30 % Plancher bas du Rez de Ch.,
5 % Hors d'eau,
15 % Hors d'air,
5 % Cloisons carrelages,
5 % Achèvement,
5 % Livraison.



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.otfleury.com

B.

LE SITE

Aude (11)



L'Aude



Situation du département :

L'Aude tire son nom du fleuve côtier qui le traverse. Sa superficie (6.343 km²) le classe au 39ème rang des départements français. Sa population est estimée actuellement à 306.500 habitants.

Le département se situe entre deux massifs montagneux (la Montagne Noire au Nord et les Pyrénées au Sud) et deux bassins sédimentaires (le bassin languedocien à l'est et le bassin aquitain à l'ouest). Il borde la Méditerranée sur 47 km. Les départements qui lui sont limitrophes sont les Pyrénées Orientales, la Haute-Garonne, le Tarn, l'Hérault et l'Ariège. Ses points les plus éloignés sont séparés par 125 km d'Est en Ouest et par 90 km du Nord au Sud.

Economie :

L'activité économique est à la fois orientée vers le secteur primaire: agriculture céréalière dans le Lauragais, élevage (mouton essentiellement) dans les massifs montagneux, vignes à l'Est (vins de Corbières, de la Clape), dans le centre (Minervois, Malpeyre) et dans le Sud (blanquette de Limoux), et la pêche sur les principales communes du littoral.

L'activité industrielle est surtout présente aujourd'hui dans l'arrondissement de Narbonne, notamment avec les installations portuaires et les dépôts pétroliers de Port-la-Nouvelle.

Emploi :

La situation de l'emploi est actuellement la suivante : 85 % des 5 400 entreprises artisanales ont moins de 10 salariés. Cent entreprises environ dépassent les 50 salariés.

Les employeurs les plus importants sont les collectivités locales et les hôpitaux publics. Le secteur tertiaire représente 70 % de la population active.

Outre la viticulture qui a accompli de très grands efforts dans le sens de la qualité et représente une indéniable source de richesse, le tourisme constitue une activité économique à part entière. De fait, la Cité de Carcassonne, le littoral méditerranéen, les Châteaux Cathares, le Canal du Midi attirent chaque année les touristes dans l'Aude (dont 2 millions environ



Narbonne



Avec ses 173 kilomètres carrés, la commune de Narbonne possède le territoire le plus étendu du département, mais aussi le territoire le plus diversifié.

Dès l'Antiquité, carrefour économique, géographique et culturel, Narbonne concentre toutes les richesses de la civilisation méditerranéenne. Aujourd'hui alliant tradition et modernité, elle conjugue un art de vivre millénaire et une qualité de vie au quotidien à la fois dynamique et chaleureuse.

Au cœur du 41ème Parc Naturel de France, Narbonne englobe un patrimoine préservé exceptionnel couvrant 7900 hectares : sites classés du massif de la Clape et de l'Etang de Bages Sigeon, stations de Narbonne -Plage en bord de mer et de la Nautique au bord de l'étang. Narbonne, c'est aussi un patrimoine historique exceptionnel : La Via Domitia, vestige archéologique majeur et élément symbolique qui annonce dès l'Antiquité la vocation euro-méditerranéenne et commerciale de Narbonne, l'ensemble monumental composé du Palais des Archevêques, et la Cathédrale saint Just et saint Pasteur et de son cloître, le Pont des Marchands, autant d'atouts à découvrir sans oublier la maison natale de Charles Trenet.



Capitale économique de la Méditerranée antique, Narbonne offre en 2005 aux entreprises désireuses de s'implanter de nombreux atouts favorisant leur développement économique.

La population

- Population de Narbonne:
- * Population de l'arrondissement de Narbonne : 123 700 habitants
- * Population recensée : 51 996 population légale 2006 (INSEE 1er janvier 2009)
- * Population estivale : 80 000 personnes dont 30 000 à Narbonne-Plage.

Narbonne



Emploi

Le nombre d'emplois salariés du secteur privé est de 17 075 et de 20 128 sur la Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne".

L'évolution de l'emploi dans le secteur privé est à plus de 624 emplois entre 2006 et 2007 (ville de Narbonne) et plus de 514 sur la Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne". Le taux de croissance de l'emploi enregistré en 2007 (+ 3,8 %).

Au cours des dix dernières années, l'emploi a progressé de plus de 44% sur la ville, contre 40,6 % en Languedoc Roussillon. Le bassin de Narbonne se place en troisième position du classement régional (+ 45,7 % en 10 ans), juste derrière le bassin de Lunel et celui de Montpellier (+48,1%). La progression est surtout marquée dans les secteurs des services et de la construction.

Economie

Avec 80 % des emplois du Narbonnais, une croissance de 47 % sur les 8 dernières années, le secteur des services joue un rôle majeur sur l'essor économique local.

A la croisée des grands axes routiers, autoroutiers et ferroviaires, au carrefour de l'Europe du Sud, Narbonne développe une activité logistique importante.

Au bord de la Méditerranée, avec un patrimoine architectural riche et varié, un environnement préservé, le tourisme en narbonnais joue la carte de la qualité et de la diversité.

Le vignoble, résolument orienté vers des productions de qualité, constitue aussi un atout économique pour Narbonne qui est une des places économiques majeures de la viticulture française.

Une capacité technologique récente dans le domaine des sciences de l'environnement et de l'agronomie, une volonté affirmée d'unir développement économique et développement durable permet de générer de nouvelles activités et de relever les défis de l'innovation et de la croissance.

Narbonne



Zones d'activités

On recense sur la commune de Narbonne, 7 zones d'activités représentant une superficie globale d'environ 380 hectares.

Deux de ces zones (Bonne Source et Forum Sud) ont une vocation exclusivement dédiée aux activités commerciales.

Une autre Malvézy a vocation à accueillir des entreprises industrielles. La zone de Saint Germain sur laquelle va être réalisée l'opération « Porte de Narbonne », connectable au réseau SNCF, en bordure d'autoroute, a quant à elle une destination réservée à la logistique.

Les 3 autres zones (Plaisance, La Coupe, Croix Sud), situées en bordure de RN9, à proximité immédiate de la sortie autoroutière Narbonne Sud, sont multi-activités.

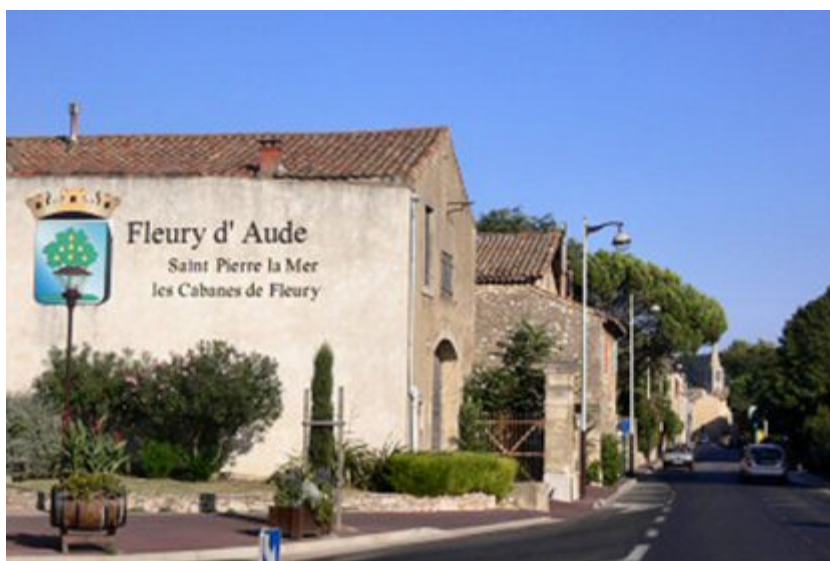
Enseignement

Ecoles primaires et maternelles	35
Collèges	10
Lycées	10
Lycées Professionnels	5
Lycées Agricoles	3
Lycées Professionnels Agricoles	1
Universités	3
IUT	3

Formations supérieures

La Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne" accueille plus de 1800 étudiants sur son territoire dont 900 sur le site universitaire de Narbonne.

Fleury d'Aude



Située dans le département de l'Aude, à 15 km de Narbonne et à la même distance de Béziers, le village de Fleury d'Aude se trouve à 5 km à vol d'oiseau de la Méditerranée.

Le village de tradition viticole connaît comme tous ses voisins du littoral, une expansion extraordinaire, accélérée encore ici par l'attrait de ses deux stations balnéaires : Les Cabanes de Fleury avec son grand camping et son port de plaisance, et Saint Pierre la Mer qui accueille en été près de 40 000 vacanciers. Les trois sites constituent la Commune de Fleury d'Aude. Celle-ci compte aujourd'hui près de 3 000 habitants permanents et s'étend sur près de 5 000 hectares constitués de vignes, de garrigues, de belles pinèdes, remarquables notamment dans le site classé de la Clape, et huit kilomètres de sable fin bordés d'étangs et de domaines viticoles.



Ce territoire original et somptueux est protégé par un cadre environnemental rigoureux : loi littoral, massif forestier classé, Parc Naturel Régional, Conservatoire du Littoral, il est ainsi assuré de rester un petit paradis pour ses habitants, les vacanciers et tous les amoureux de la nature.



Plan de situation



Plan d'accès



En voiture : depuis

Paris 778 km

Marseille 247 km

Bordeaux 430 km

Strasbourg 870 km

Nantes 771 km



En avion :

Montpellier - Aéroport Fréjorgues : 04 67 20 85 85

Béziers Vias - Aéroport : 04 67 09 23 30

Perpignan - Aéroport : 04 68 52 60 70



En train :

Gare SNCF Narbonne (13 km) ; Réservation : 08 36 35 35 35

Gare SNCF Béziers (20 km) ; Réservation : 08 36 35 35 35

C.

LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Masse



Emplacement de la résidence



Document et photos non contractuels

Les Mas de la Mer



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Un environnement préservé à 5 minutes des plages

Découvrez notre programme "Les Mas de la Mer", sur la commune de Fleury, à quelques minutes de Narbonne.

Idéalement située, à 5 minutes de la mer, la résidence associe le charme d'un environnement naturel et préservé et la proximité des commodités de la ville.

Votre sérénité en toutes saisons

Dans ce cadre privilégié, le hameau des Mas de la Mer compte 23 villas T2 et T3 avec jardin privatif, parking et terrasse.

Son architecture respectueuse des traditions locales lui permet de s'intégrer parfaitement à son environnement préservé et résidentiel.

Toutes les habitations sont desservies par des circulations piétonnières scandées par des avant-toits ou parfois, sur la circulation intérieure, par la prolongation des petits volumes qui se transforment soit en abris à hauteur des entrées, soit en pergolas. Ce dispositif crée une animation d'ombres et de lumières avec les haies mille-fleurs qui bordent les jardins et les plates bandes tout du long du chemin.

Le souci étant d'une part de proposer un habitat de bonne qualité aux futurs accédants, à l'abri de la tramontane, et d'autre part, de s'intégrer heureusement dans l'architecture et l'urbanisme traditionnels de Fleury (très dense), tout en proposant des plans résolument contemporains.



Les Mas de la Mer



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

La résidence

Confort, élégance, fonctionnalité se marient pour créer un décor de vie chaleureux. Afin de renforcer le côté tradition, les maisons seront recouvertes en tuiles vieilles à l'ancienne. Les enduits seront de couleur ocre clair. Les encadrements des baies seront réalisés en pierres du Pont du Gard.



Les grandes fenêtres et les larges baies vitrées laissent entrer un maximum de lumière.

Chaque maison bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. Les agencements soignés contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort.

Un produit locatif accessible

Avec des hypothèses de loyer de 380 € pour une villa T2 et 496 € pour une villa T3, Les Mas de la Mer répondent à la demande d'une clientèle de locataires de plus en plus nombreuse et désireuse de profiter des avantages des villas dans un cadre agréable et d'un jardin, au prix d'un loyer d'un appartement en collectif.

LES + PRODUIT

- . Un hameau de charme
- . Un produit locatif accessible pour les locataires : loyer villa T2 estimé à 380 €, T3 à 496 €
- . Un prix de vente compétitif : T2 à 114 000 €, T3 à 148 000 € (hors package)
- . Un produit packagé

LES + LOCALISATION

- . A 5 minutes de la mer et de Narbonne
- . Un cadre résidentiel dans le parc régional de Narbonnaise

Photos



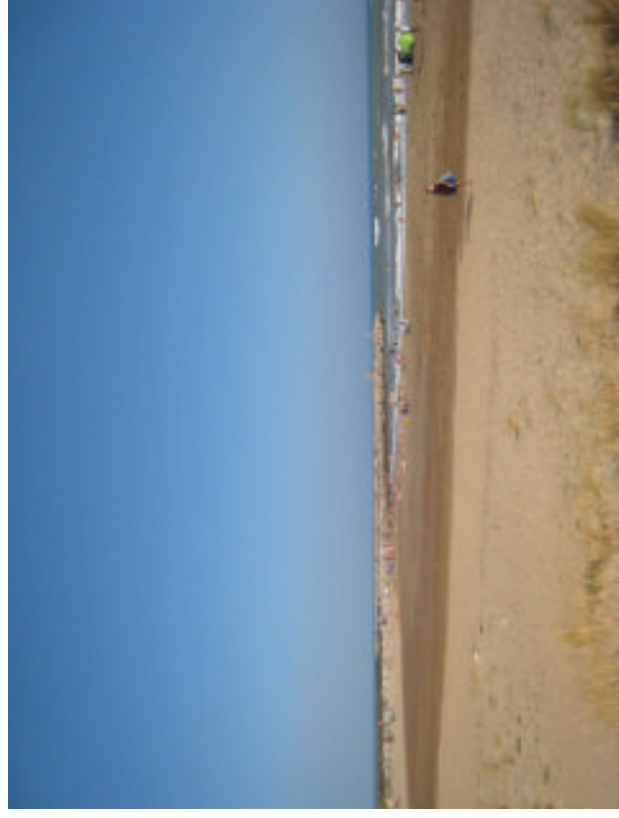
Terrain derrière les oliviers



Terrain derrière la piste cyclable



Le port des cabanes de Fleury



L'embouchure de l'Aude

D.

LA GESTION



Présentation du groupe

➤ Créée en 1973, notre structure repose sur la notoriété et le professionnalisme de nos enseignes : Agence du Soleil et Société Catalane de Gestion. Depuis plus de 35 ans, notre groupe ne cesse de s'agrandir pour recenser 18 agences solidement implantées dans les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.

➤ Professionnels au savoir-faire complet, connus et reconnus, nous sommes spécialistes des différents métiers de l'immobilier. Notre activité s'articule autour du syndic de copropriétés, de la gestion locative, des locations de vacances et de la transaction.

Les Mas de la Mer

Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers, charges et taxes impayés	. Dispositif GLI : durée illimitée max 80000 € . Dispositif GRL : durée illimitée jusqu'au départ effectif du locataire	SANS
Détériorations immobilières	. Dispositif GLI : maximum 8 000 € HT . Dispositif GRL : maximum 7 700 € TTC	Franchise équivalente au dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges
Protection juridique	. Dispositif GLI : maximum 5 000 € HT . Dispositif GRL : plafond de dépenses par litige fixé à 20000 €	Seuil d'intervention de 230 € Seuil d'intervention de 200 €
Frais de procédures	. Dispositif GLI : maximum 5 000 € . Dispositif GRL : honoraires d'avocat, d'huissier de justice ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires pris en charge	SANS
Vacance locative, établie à 6 mois	. Dispositif GLI : 6 mois de loyers charges et taxes . Dispositif GRL : 6 mois de loyers hors charges et taxes	GLI : 1 mois de loyer charges et taxes GRL : 1 mois de loyer hors charges et taxes
Carence locative, établie à 6 mois	. Gestionnaire, Agence du Soleil : 3 mois de loyers hors charges et taxes à compter de la date de réception du lot, sans aucune réserve signalée, . Promoteur, Les Nouveaux Promoteurs Associés : 3 mois de loyers hors charges et taxes au terme du versement des 3 premiers mois de loyers hors charges et taxes	SANS



Investissement