



SCELLIER
2013



- Le Mas des Oliviers
-
- Grabels / Montpellier



Selectys

Spécialiste de l'immobilier d'investissement

Le Mas des Oliviers

Grabels ~ Montpellier



- ★ Scellier 2013
- ★ Label BBC Effinergie
- ★ Des prestations soignées
- ★ La tranquillité d'un quartier résidentiel
- ★ Une résidence mixte

► La résidence « Le Mas des Oliviers » se situe sur la commune de Grabels, à quelques kilomètres de Montpellier. C'est une commune très prisée, car elle offre un cadre de vie calme et agréable tout en étant proche de la plus grande zone d'emploi de Montpellier (220 ha).

La résidence bénéficie du label BBC. Elle est composée de 3 bâtiments en R+1, ce qui représente 52 logements allant du T2 au T4.

Parfaitement intégrée à son environnement, cette résidence offre un cadre de vie de qualité. Les recherches en matière de structuration des volumes, de praticité, d'aménagements ergonomiques ont été particulièrement poussées.



Régime fiscal :
Scellier



Nombre de lots : 52



Assurances
locatives : oui



Livraison :
1er semestre 2013



A partir de 163 000€



Label BBC : oui



Passage des actes :
4e T 2011



Gestionnaire :
Foncia

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Plus forte croissance démographique nationale
- + Accès rapide à Montpellier et à l'A750
- + Quartier prisé et résidentiel
- + Environnement préservé
- + Un programme conçu pour une clientèle mixte : accession et location

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Foncia



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence..... 166 rue Croix de Guillery 34790 GRABELS
 Dépôt du Permis de construire PC 03411610M0012 déposé le 13/04/2010, obtenu le
 07/10/2010
 PC modificatif 03411610M0012M1 déposé le
 04/11/2010, obtenu le 16/12/2010
 PC modificatif 03411610M0012M2 déposé le
 10/01/2011, obtenu le 21/03/2011
 Nombre de logements..... 52 lots
 Date de notification prévisionnelle 4° trimestre 2011
 Passages des actes prévisionnelle 4° trimestre 2011
 Date de livraison prévisionnelle 1° semestre 2013

■ La réservation

Informations sur les disponibilités : 04 92 565 765
 Dépôt de garantie : 5 % ordre: Maître DOSSA
 Appels de fonds prévisionnels achat HT : • 5 % réservation
 • 20 % debut travaux
 • 10 % achèvement fondation
 • 20 % gros oeuvre sous sol achevé
 • 15% mise hors d'eau
 • 15 % mise hors d'air
 • 10 % à l'achèvement
 • 5 % à la remise des clefs

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.montpellier.fr
- www.ville-grabels.fr

■ Présentation

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SARL M & A PROMOTION

■ Notaire : Maître DOSSA
21 rue Foch
34000 MONTPELLIER

■ Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 2 Bis Rue Fargès
13008 MARSEILLE
04 92 565 765

■

Gestionnaire : FONCIA
9 Bd Sarraill
34000 MONTPELLIER



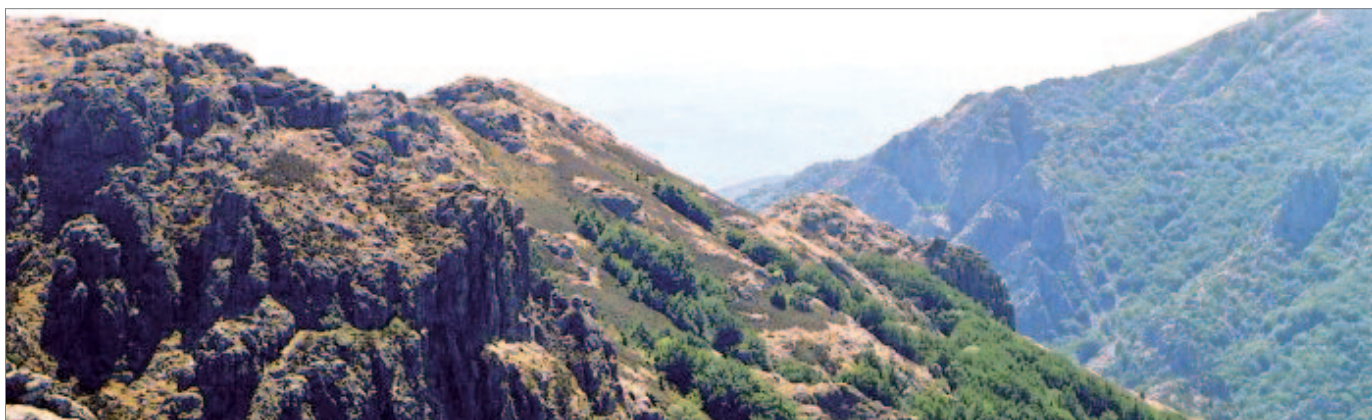
■ B. Le site

■ Le site

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

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.



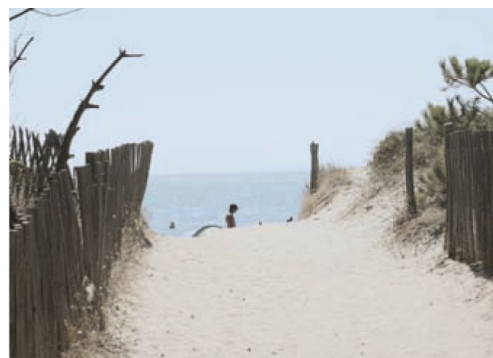
■ Le site

- Le Mas des Oliviers
- Grabels

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



■ Le site

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

La Ville

■ Grabels

- Grabels est une ville située dans le département de l'Hérault et la région du Languedoc-Roussillon. Avec une densité de 371,6 habitants par km², Grabels a connu une nette hausse de 11 % de sa population par rapport à 1999.
- Idéalement située au nord de Montpellier, à proximité immédiate des zones Euromédecine, Hôpitaux-Facultés, Grabels bénéficie d'une excellente desserte des transports en commun. La distance proche du centre de Grabels avec la ligne 1 du tramway met chaque habitant de la résidence à quelques minutes du cœur de ville de Montpellier, et en liaison permanente avec tous les points de la métropole.



■ Le site

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

La Ville

■ Montpellier

■ Montpellier, préfecture de la région Languedoc Roussillon se situe à l'ouest du delta du Rhône et de la vallée du Rhône. Elle est située sur l'axe Lyon-Marseille-Montpellier-Toulouse-Barcelone, axe de développement économique secondaire à l'ouest de la dorsale Européenne (zone de développement économique majeur Européen où se concentrent l'essentiel des échanges avec autoroutes, voies ferrées, ports...)

■ On appelle cet axe, Arc Méditerranéen car il relie la dorsale Européenne à l'Europe latine (Rome-Turin-Nice-Marseille-Montpellier-Barcelone-Madrid). Montpellier est située sur cet axe dont le développement devrait s'accroître durant les prochaines années (développement économique de l'Espagne, construction du TGV Lyon-Montpellier-Barcelone-Madrid...)

■ Mais en plus des perspectives économiques, Montpellier bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel avec une côte encore préservée, et un arrière-pays superbe, composé de coteaux et de montagnes.

■ Population

Montpellier est la 8e ville française.
Quelques chiffres :

- La plus forte croissance démographique nationale
- 391 162 habitants sur l'agglomération
- 43% de la population a moins de 30 ans



■ Le site

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

La Ville

■ Montpellier

■ Le dynamisme montpelliérain

Montpellier favorise la création de nombreuses entreprises spécialisées dans les services aux personnes. Le tourisme, y compris le tourisme d'affaire, est en développement constant. Mais le véritable moteur de l'économie montpelliéraine, c'est la matière grise de ses scientifiques et de ses chercheurs. Il s'agit de jouer la synergie entre le potentiel de recherche local et les entreprises.

Se sont constitués des pôles d'excellence reconnus : technologies de l'information, santé, biotechnologies, environnement, agronomie tropicale et méditerranéenne. D'abord autour de grandes sociétés ou de grosses institutions, puis d'un cortège de PME-PMI innovantes.

■ Le choix de la haute technologie

Montpellier se distingue par le nombre de ses entreprises spécialisées dans des secteurs de haute technologie. Deux secteurs sont particulièrement exemplaires.

La chimie fine et le secteur médico-pharmaceutique comptent non seulement des laboratoires performants dans l'agglomération de Montpellier, mais aussi des sociétés innovantes et des entreprises reconnues à l'échelle internationale (Sanofi, DMS, Idenix, Bausch & Lomb...). ABX, en pointe sur le marché des automates d'analyse hématologique y emploie 350 personnes. SMS France (200 salariés) est le numéro un des systèmes d'information hospitaliers. Ces entreprises de premier plan et la renommée des laboratoires montpelliérains ont engendré autour d'elles tout un tissu de petites entreprises innovantes. Depuis peu, on assiste même, de plus en plus, à l'arrivée de sociétés étrangères. Celles-ci sont pour beaucoup spécialisées dans des domaines à fort potentiel de développement. C'est le cas, par exemple, de l'industrie du diagnostic médical in vitro qui était inexistante à Montpellier il y a quinze ans. Elle emploie désormais un millier de personnes dans des entreprises de 40 à 400 salariés.

Le secteur de l'informatique et des technologies de l'information est représenté par des groupes de notoriété mondiale dont le plus célèbre est sans doute IBM. Spécialisée notamment dans la télémaintenance, l'unité montpelliéraine est l'une des plus importantes d'Europe. Plus récemment installé, le centre d'appel de Dell Computer a connu une ascension. Se sont installés à Montpellier France Télécom Mobiles Services, Cap Gemini qui développe en particulier des logiciels bancaires et Alstom avec un département produisant des logiciels de protection et de contrôle de réseaux électriques.

■ Le site

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

La Ville

■ Montpellier

■ Le dynamisme montpelliérain

A côté de ces groupes puissants, de nombreuses petites entreprises ont émergé des laboratoires de recherche et sont venues s'implanter. Pixtech, fabricant d'écrans plats, a fait son entrée au Nasdaq dès 1995. Genesys est devenue un leader mondial des services de téléconférences. Smarcode vient d'intégrer le géant américain Palm Computing pour devenir l'un de ses centres de recherche européen. Quant au leader mondial des jeux vidéos Ubi Soft, il a trouvé dans le vivier montpelliérain des jeunes créatifs de quoi fonder et développer une entreprise qui emploie déjà une quarantaine de personnes.

Au total, les secteurs de l'informatique et du multimédia représentent aujourd'hui plus de 25 000 emplois à Montpellier.

■ Les outils du développement

En attirant des entreprises en pointe dans ces secteurs de hautes technologies, en favorisant le transfert des découvertes par la création d'entreprises, Montpellier a créé un cercle vertueux dans lequel recherche et entreprises innovantes se renforcent mutuellement. Issus de laboratoires, des produits ou des services nouveaux donnent naissance à de jeunes sociétés. Inversement, des industriels font appel à des chercheurs pour rester dans le peloton de tête des entreprises high-tech. Encore faut-il offrir aux créateurs ou à ceux qui s'établissent à Montpellier et dans son agglomération l'envie et la possibilité de s'y épanouir.

C'est le rôle des actions d'information et de sensibilisation que mène Montpellier Agglomération tout azimut. Mais cette prospection des investisseurs potentiels repose in fine sur la capacité réelle d'accueil et les facilités offertes sur place. A cet égard, Montpellier est devenue, par exemple, une importante ville de congrès. Derrière Paris, leader mondial, elle côtoie Lyon et Strasbourg et dépasse Nice.

En 1987, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'est dotée d'un précieux outil d'aide à la création d'entreprises, le Centre européen d'entreprises et d'innovation (CEEI).

■ Une politique immobilière au service de la création d'entreprises

En vingt ans quatorze parcs d'activités ont été créés. Ils hébergent aujourd'hui, sur 650 hectares, 1 500 entreprises employant 300 000 personnes. En 2005, un quinzième parc verra le jour près de l'aéroport.

■ Le site

- Le Mas des Oliviers
- Grabels

La Ville

■ Montpellier

■ Enseignement : Montpellier, ville d'étude

La Ville de Montpellier accueille plus de 17 000 écoliers dans les 727 classes réparties sur les 115 écoles maternelles et élémentaires publiques. La Ville de Montpellier est dotée d'un Service de l'Education, dont la mission pleine et entière est la gestion, l'entretien et l'animation des établissements scolaires de l'enseignement primaire et plus généralement l'offre éducative destinées aux jeunes et aux familles. Depuis la rentrée scolaire 2006, la Ville de Montpellier a pris en charge l'inscription des élèves dans les écoles primaires.

Les adolescents montpelliérains sont quant à eux accueillis dans 15 collèges et 11 lycées publics. Ces établissements sont gérés respectivement par le Département de l'Hérault (Conseil Général) et la région Languedoc-Roussillon (Conseil régional).

A Montpellier, plus d'un habitant sur quatre est étudiant : la Ville compte aujourd'hui près de 70 000 étudiants. Les universités et instituts montpelliérains sont pour la plupart des centres de recherche reconnus dans leur spécialité. Si l'on ajoute le nombre des élèves et des étudiants, c'est plus de 100 000 jeunes qui fréquentent les établissements scolaires ou universitaires de Montpellier.

Le site

- Le Mas des Oliviers
- Grabels

Plan d'accès

Plan accès



Grabels est la porte d'entrée au nord de Montpellier, niché à l'abri des collines et toute proche du parc Euromédecine, et du pôle Hopitaux-Faculté.



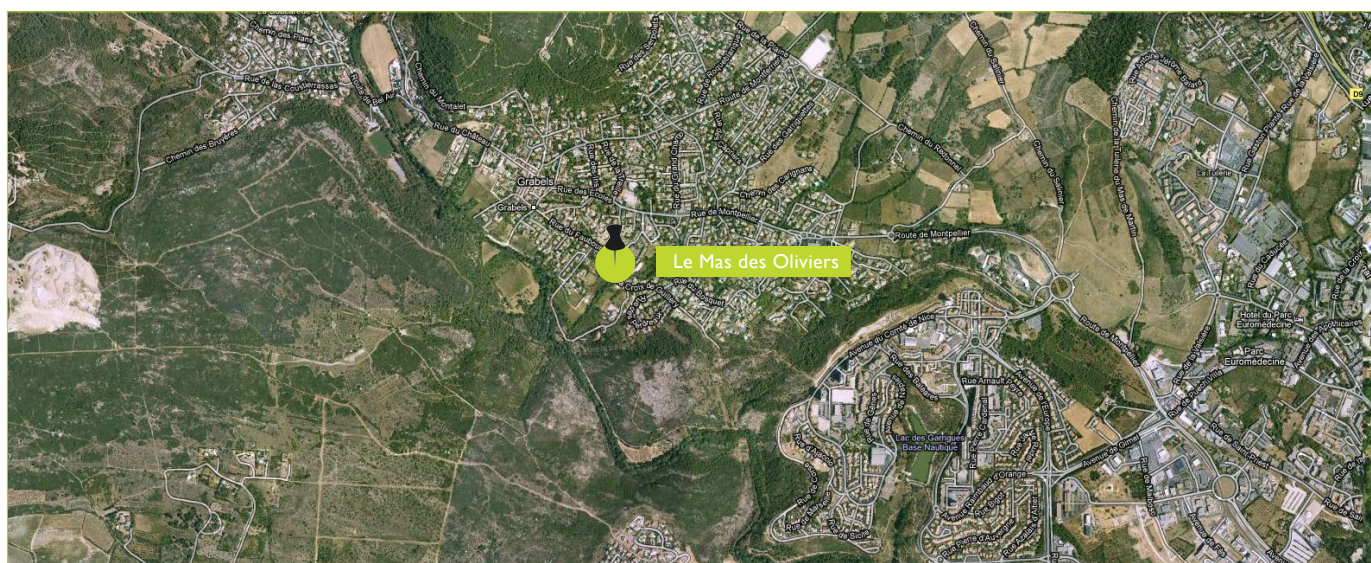
■ C. La Résidence

■ La résidence

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

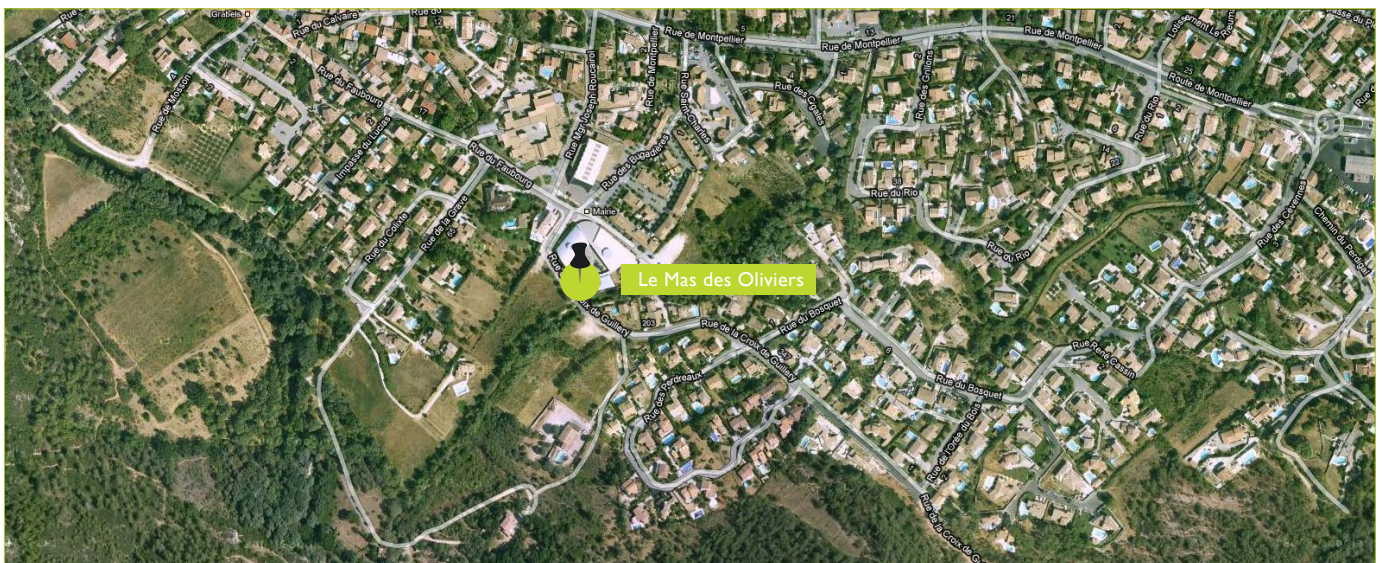
Vue aérienne

■ Vue aérienne



- Le Mas des Oliviers
 - Grabels

■ Vue rapprochée

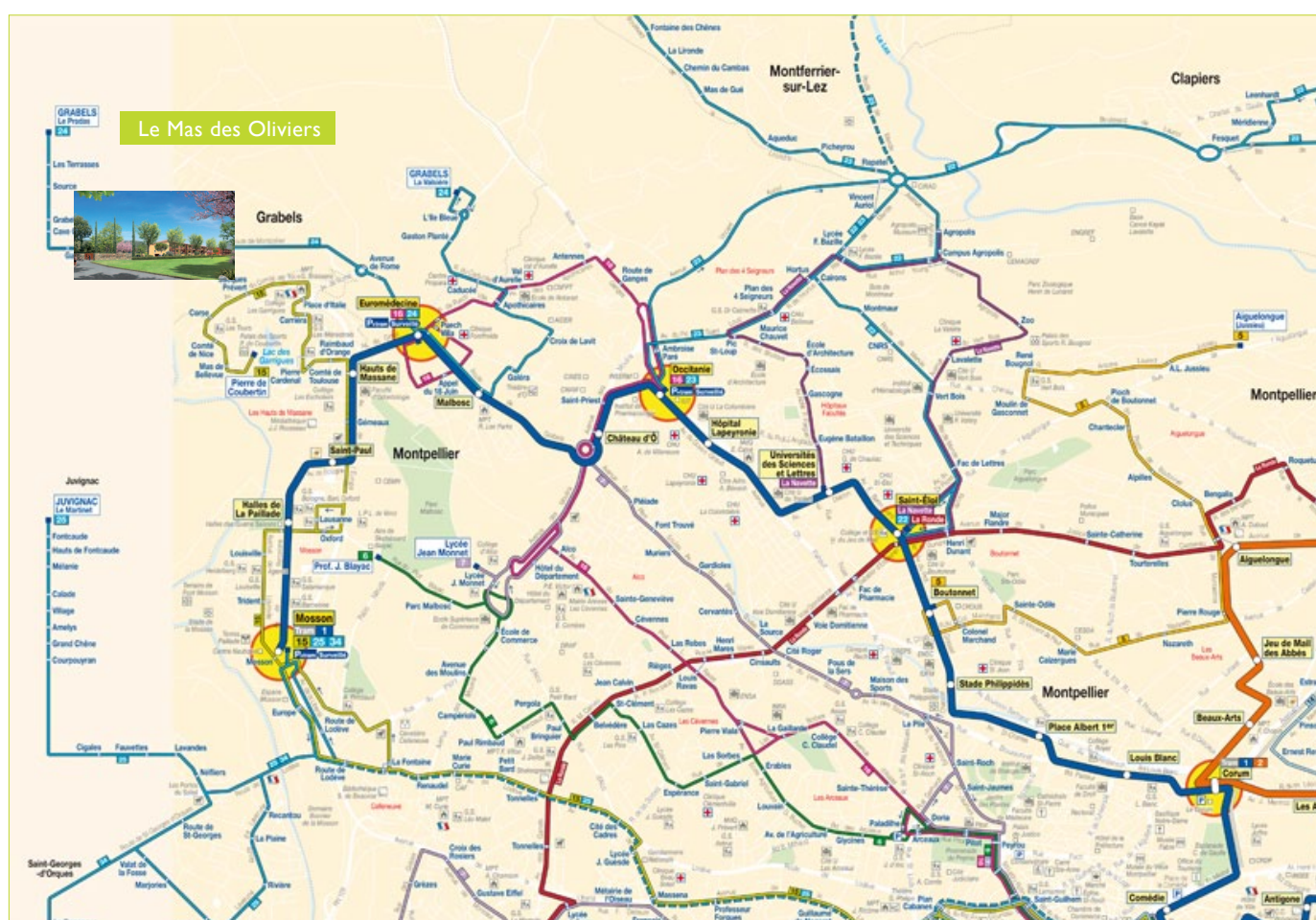


La résidence

- Le Mas des Oliviers
- Grabels

Vue rapprochée

Plan tramway



■ La résidence

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Situation

■ Situation

- La résidence « le mas des oliviers » se situe sur la commune de Grabels, à quelques kilomètres de Montpellier. C'est une commune au nord ouest montpelliérain très prisée car elle offre un cadre de vie calme et agréable tout en étant proche de la plus grande zone d'emplois de Montpellier (220 ha).
- Au cœur d'un quartier calme et résidentiel « le Mas des Oliviers », tout en étant à proximité de nombreux commerces et commodités, profite d'accès aisés et rapides à Montpellier ou à l'autoroute A750.

- + **Environnement préservé**
- + **Proche du parc Euromédecine (plus grande zone d'emplois de Montpellier)**
- + **Tranquillité d'un quartier résidentiel**
- + **Accès rapide à Montpellier**

■ La résidence

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Présentation

■ Le Mas des Oliviers

- La résidence « Le Mas des Oliviers » bénéficie du label BBC. Elle est composée de 3 bâtiments en R+I, ce qui représente 52 logements allant du T2 au T4. Parfaitement intégrée à son environnement, cette résidence offre un cadre de vie de qualité. Les recherches en matière de structuration des volumes, de praticité, d'aménagements ergonomiques ont été particulièrement poussées.



- L'acoustique des bâtiments a été particulièrement soignée, tant au niveau des menuiseries extérieures isophoniques que des cloisonnements intérieurs. La construction allie matériaux pérennes, produits isolants et qualité des espaces.
- Les prestations sont étudiées afin de répondre à la demande d'une clientèle mixte composée de propriétaires et de locataires. Les appartements sont agrémentés pour la plupart d'une terrasse ou d'un jardin, permettant de goûter à la douceur du climat languedocien, ainsi que de généreuses baies vitrées, qui procureront aux occupants une agréable sensation d'espace et de sérénité.
- Au Mas des Oliviers, votre bien-être se conjugue en toutes saisons... Ce programme représente une véritable opportunité pour ceux qui souhaitent y vivre ou investir.

- + Label BBC**
- + Prestations raffinées et conception soignée**
- + Un programme conçu pour une clientèle mixte : accession et location**
- + Garanties locatives complètes**

■ La résidence

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Photos du terrain

■ Le Mas des Oliviers





■ D. La Gestion

- Le Mas des Oliviers
- Grabels

Le groupe Foncia

■ Le groupe FONCIA



- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 7000 collaborateurs.
- Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

■ Le Mas des Oliviers ■ Grabels

Les garanties

■ Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Côté
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	2 % HT des encaissements
Détériorations immobilières	Durée et montant illimités	Une vétusté est calculée entre 7 et 10 ans	
Protection juridique	Durée et montant illimités	SANS	
Vacance locative	6 mois par sinistre*	30 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 3 mois. 60 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 1 mois.	1,80 % HT des encaissements
Carence locative	6 mois*	3 mois après la remise des clés**	

* Maximum 36 mois de loyers sur une période de 9 années consécutives

** En cas de remise des clefs entre le 1^{er} novembre et le 31 mars, la garantie prend effet après une franchise de 3 mois, soit au 1^{er} juillet

