

SCELLIER

2013



■ Le 18



■ Marseille 10<sup>e</sup>

**Selectys**  
Spécialiste de l'immobilier d'investissement



# Le 18

## Marseille 10e (13)



- ★ Scellier 2013
- ★ Au cœur du quartier de la Capelette
- ★ Une réalisation Kaufman & Broad
- ★ Des assurances locatives compétitives (carence, vacance...)

➤ La résidence "Le 18" est un ensemble immobilier parfaitement intégré au cœur du quartier de la Capelette dans le 10ème arrondissement de Marseille, dans un environnement où se mêlent zones d'habitations et zones de bureaux.

Au cœur de ce bel édifice, un espace vert, composé d'essences méditerranéennes, réserve son calme et sa fraîcheur aux futurs résidents.

Cet ensemble s'inscrit dans le projet urbanistique de "Marseille Grand Est". Les transports urbains et les équipements publics alentours sont immédiatement accessibles, grâce à la création de nouvelles voies et dessertes en transports en commun.



**Régime fiscal :**  
Scellier



**Nombre de lots :** 9



**Assurances locatives :** oui



**Livraison :**  
4e Trimestre 2013



**A partir de** 148 000 €



**Label BBC :** oui



**Passage des actes :**  
Septembre 2011



**Gestionnaire :**  
Otim Immobilier

### L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + A 800 mètres du métro Sainte-Marguerite
- + Quartier en plein essor : écoles, poste, commerces, équipements sportifs...
- + A deux pas du Stade Vélodrome, du parc du 26ème centenaire et des plages du Prado
- + Label BBC, chauffage au gaz
- + Programme mixte : accession/location

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. Gestion

- Otim Immobilier
  - Assurances locatives
- 

## ■ E. Promoteur

- Kaufman & Broad



# ■ A. Présentation

## ■ La résidence

|                                           |                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Adresse de la résidence.....              | 34 Rue Alfred Curtel   3010 MARSEILLE |
| Nombre de lots .....                      | 339                                   |
| Passages des actes .....                  | Septembre 2011                        |
| Date prévisionnelle de notification ..... | Septembre 2011                        |
| Date de début des travaux .....           | Septembre 2011                        |
| Date de livraison prévisionnelle .....    | 4° trimestre 2013                     |

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....04 92 565 765

Dépôt de garantie : .....5 % à l'ordre de la Banque Palatine n°40978-00008-I

Appels de fonds prévisionnels :.....

- 5 % à la réservation (dépôt de garantie)
- 25 % à l'ouverture du chantier
- 5 % Aux fondations achevées
- 15 % à l'achèvement du plancher bas RDC
- 15 % à l'achèvement du plancher bas 2e étage
- 5 % à la mise hors d'eau
- 10 % à l'achèvement des menuiseries extérieures
- 10 % à l'achèvement du cloisonnement intérieur
- 5 % à l'achèvement des travaux
- 5 % à la livraison

## ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.marseille9-10.fr](http://www.marseille9-10.fr)

# ■ Présentation

■ Le 18  
■ Marseille

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage ..... KAUFMAN & BROAD MARSEILLE

■ Notaire : ..... Maître REY  
62/64 rue Montgrand  
13006 MARSEILLE

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

■ Agence immobilière : ..... OTIM IMMOBILIER  
20 avenue de Corinthe  
13006 MARSEILLE



## ■ B. Le site

# ■ Le site

■ Le 18  
■ Marseille

Le département

## ■ Les Bouches du Rhône



■ Avec ses zones montagneuses (les Alpilles au Nord, la Sainte Baume et la Sainte Victoire à l'Est) alternant avec des plaines et des zones sauvages (la Camargue), des zones fortement urbanisées (Marseille), des espaces boisés et un littoral contrasté (calanques, plages et ports), les Bouches du Rhône offrent une large palette de paysages et de cultures provençales.

### ■ Les calanques sauvages :

De Marseille à Cassis sur près de 20 km de long et 4 km de large, les calanques forment un site classé unique en Europe de 4000 ha. Canyons encaissés, pics de dentelle, roches blanches battues par les vagues écumantes, les falaises dont les plus hautes dominent la mer de 400 mètres se visitent soit par la mer, soit par les 160 km de sentiers balisés.



# ■ Le site

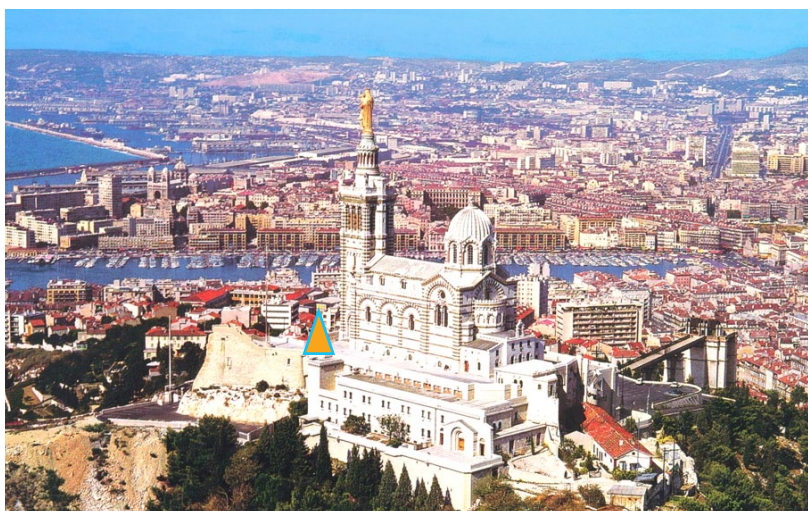
■ Le 18  
■ Marseille

La Ville

## ■ Marseille

### ■ Une situation géographique parfaite

■ Marseille est la préfecture des Bouches-du-Rhône et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Entre mer et montagne, le pays de Marseille occupe le sud-est du département. La rade qui s'ouvre largement au sein de côtes découpées explique la vocation maritime de la ville et de ses gens depuis l'origine.



■ Fondée il y a 2600 ans, Marseille est la plus ancienne ville et le plus grand port de France. Le Vieux port constitue l'axe à partir duquel s'est organisée toute la ville. Séparée du reste de la Provence par une série de massifs qui l'entourent, Marseille est avant tout un port ouvert à l'ouest vers la Méditerranée.

■ Marseille a été classée Ville d'Art et d'Histoire en 1991. Dans un souci de pérenniser l'attractivité retrouvée, Marseille s'est attachée à une forte réhabilitation des vieux quartiers et du centre ville, ainsi qu'à la création d'équipements favorisant la vie universitaire et culturelle et le développement de l'activité commerciale.

■ Un cadre de vie attractif : La région profite d'un climat privilégié : les températures sont clémentes et les pluies sont rares. En été, les températures dépassent le plus souvent 30° en milieu de journée.

### ■ Des transports en commun performants :

2 lignes de métro, 79 lignes de bus et un tracé de tramway. Des parkings au coeur de la ville : 72 parkings dont 15 publics.

■ Une dimension internationale : 70 consulats et représentations consulaires.

**+ 2e unité urbaine de France avec 1 418 482 habitants**

# ■ Le site

■ Le 18  
■ Marseille

Quartier Capelette

## ■ Quartier Capelette

■ Au début, il y eut le Parc du 26e Centenaire, trait d'union et accélérateur d'avenir pour les 3 quartiers : le Rouet, Menpenti et la Capelette. Aujourd'hui, de multiples projets urbanistique se fédèrent pour offrir une perspective globale à l'entrée Est de la ville. Ainsi est né «Marseille Grand Est», symbole d'une ambition à l'échelle d'une métropole euroméditerranéenne.

### ■ Marseille 10e, un quartier en plein essor

Situé à l'Est de Marseille, le 10e arrondissement est en total renouveau avec la naissance de différents projets ambitieux qui assureront une vie urbaine agréable. Magnifique poumon vert en cœur de ville, le Parc du 26e Centenaire inauguré en 2001, est devenu le véritable symbole de ce quartier. Il est entouré de nombreux espaces de loisirs tels que le Palais des Glaces et de la Glisse, un ensemble unique réunissant 2 patinoires et un espace de glisse pour les rollers, le skate et le BMX.

### ■ Culture et loisirs à portée de mains

Au cœur du nouveau quartier de la Capelette, vous découvrirez le pôle de loisirs avec son cinéma multiplexe de 12 salles et son grand centre commercial dédié aux sports. Dès 2012, le pôle nautique ouvrira ses portes avec une piscine olympique et un bassin de plongeon.

Marseille Grand Est, c'est aussi Bonnefoy Capelette, 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui pourront accueillir de nouvelles entreprises, ainsi que le centre scolaire Cap Est comprenant une école maternelle et des classes élémentaires.

## ■ Plan d'accès



Le réseau autoroutier permet d'atteindre aisément le centre ville de Marseille :

- **A55** dite autoroute du littoral en provenance de Nîmes pour arriver directement sur le Vieux-Port.
- **A7** dite autoroute Nord pour la gare SNCF et la gare routière (suivre la direction centre ville).
- **A50**, autoroute Est, en provenance de Nice et Toulon.

### En avion :

L'Aéroport International Marseille-Provence se situe à une trentaine de kilomètres de Marseille. Des autobus et des taxis relient en moins de 30 mn, l'aéroport au centre ville.

### En train :

La ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures, et Lyon à Marseille en 1h30.

La gare Saint-Charles permet également de joindre la Bretagne, Lille, Bruxelles, la Bourgogne et la Lorraine directement par TGV.



## ■ C. La Résidence

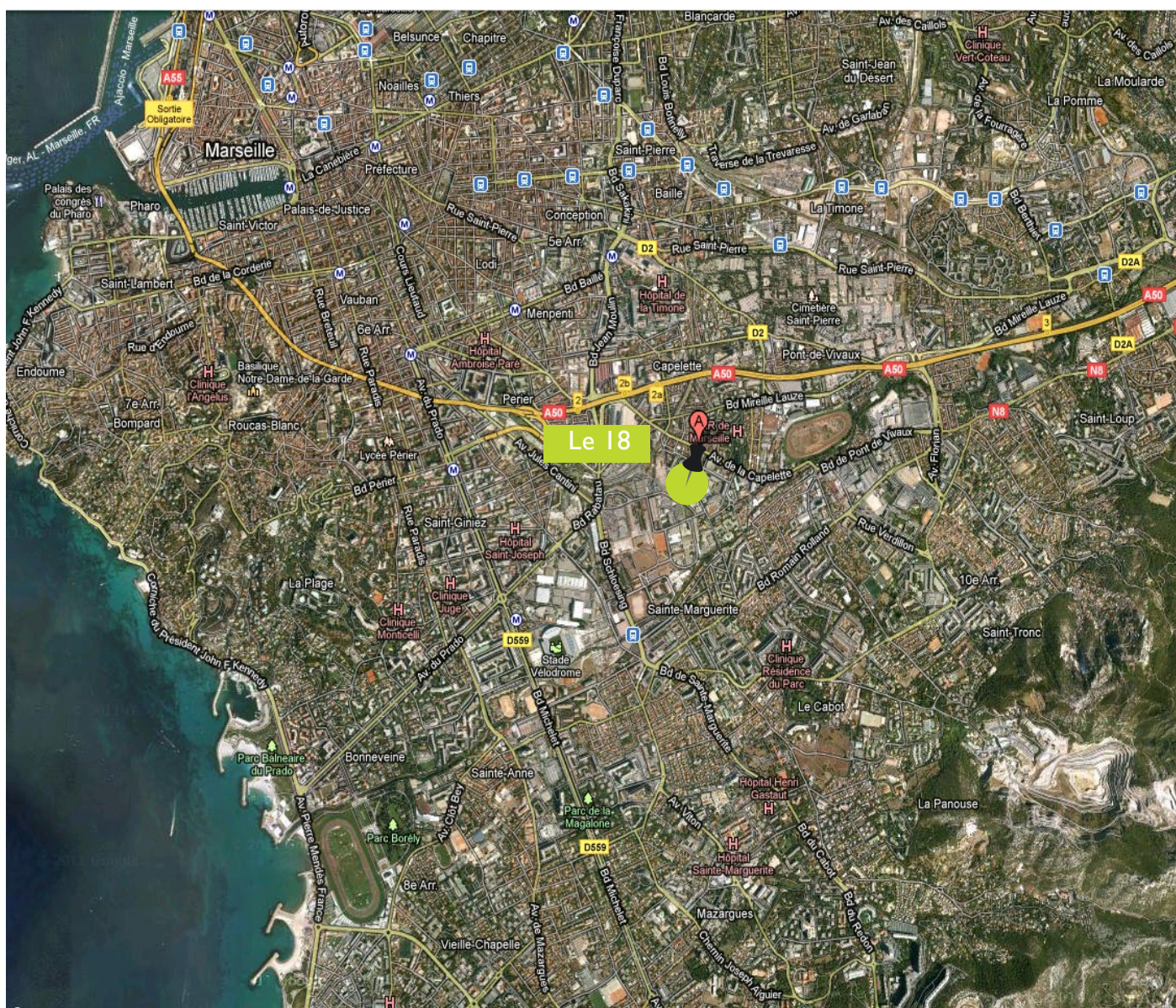
# La résidence

■ Le 18

■ Marseille

Vue aérienne

Vue aérienne



# La résidence

■ Le I8  
■ Marseille

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



# ■ La résidence

■ Le 18  
■ Marseille

Situation

## ■ La situation

- La résidence « Le 18 » est située au cœur du quartier de la Capelette dans le 10ème arrondissement de Marseille.
- Cet ensemble s'inscrit dans le projet urbanistique de « Marseille Grand Est ».
- En effet, dans ce quartier où les anciens bâtiments ont laissé place à la lumière et aux espaces verts, vous pourrez profiter d'un cadre de vie résidentiel et commerçant.
- Les transports urbains et les équipements publics alentours sont immédiatement accessibles, grâce à la création de nouvelles voies et dessertes en transports en commun entre la gare de la Blancarde et le métro Sainte-Marguerite.
- A deux pas, les futurs Jardins de Bonnefoy vont prolonger le Parc du 26ème centenaire. Autour de ces jardins, vont voir le jour des immeubles résidentiels et 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux.



- + A 800 mètres du métro Sainte-Marguerite**
- + A 10 minutes de la gare TGV Saint-Charles**
- + Quartier en plein essor : écoles, poste, 40000 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces, équipements sportifs...**
- + Une forte demande locative : une population sans cesse croissante**

# ■ La résidence

■ Le 18  
■ Marseille

Présentation

## ■ Le 18

### ■ Présentation

« Le 18 » est un ensemble immobilier parfaitement intégré en cœur de ville, dans un environnement où se mêlent zones d'habitations et zones de bureaux. Il bénéficie du label BBC Effinergie.

- Du T2 au T4, les appartements aux surfaces agréables à vivre sont agrémentés de larges baies vitrées. Les loggias et terrasses profitent d'orientations idéales pour assurer une clarté optimale.
- Celles-ci donnent un rythme et une ligne harmonieuse à la façade. Le soubassement en pierre calcaire souligne les menuiseries de laque noire enchâssant les vitrines des commerces en rez-de-chaussée.
- Au cœur de ce bel édifice, un espace vert, composé d'essences méditerranéennes, réserve son calme et sa fraîcheur aux futurs résidents.

- + **Label BBC et chauffage au gaz**
- + **Conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA)**
- + **Jardin d'agrément en cœur d'îlot**
- + **Prestations soignées**
- + **Programme mixte : accession/location**





## ■ D. Gestion

## ■ Le gestionnaire : **OTIM IMMOBILIER**

« Depuis 1983, une seule volonté : faire progresser votre Patrimoine Immobilier. »

### Plus de 25 ans d'expérience

Grâce à son implication, son sérieux et son savoir faire, OTIM a su devenir **le leader des cabinets immobiliers indépendants des Bouches du Rhône.**

### Des chiffres qui ne trompent pas

A ce jour OTIM gère 285 copropriétés, soit 6 000 lots en copropriétés et 1 200 lots en gestion locative et réalise en moyenne 100 transactions chaque année.

### Des experts à votre service

La diversité de ses expériences professionnelles et la formation permanente de ses collaborateurs permettent à OTIM d'offrir un service irréprochable et des conseils adaptés, dans chaque situation.

### Une offre complète

Pour mieux vous accompagner dans vos projets immobiliers, OTIM exerce les 4 métiers : Syndic de copropriété, Gestion locative, Achat- Vente et Location.

### La Garantie FNAIM

OTIM est membre de la FNAIM et de sa caisse de garantie, première organisation professionnelles de l'immobilier en France. Ainsi OTIM bénéficie des valeurs clés de la FNAIM : Ethique, Compétence et Professionnalisme.



■ Les garanties **locatives** :

| Garanties                          | Durée / Montant                                                            | Franchise | Côut                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| <b>Loyers impayés</b>              | 100% des loyers et des charges, durée illimitée, plafond 80 000€/ sinistre | SANS      | 2.50% TTC                     |
| <b>Détériorations immobilières</b> | Plafond : 10000 € par sinistre et par bien                                 | SANS      | Compris GLI                   |
| <b>Frais de contentieux</b>        | Jusqu'à 2290 €                                                             | SANS      | Compris GLI                   |
| <b>Défense recours</b>             | Plafond 3100 € TTC par dossier                                             | SANS      | Compris GLI                   |
| <b>Vacance locative</b>            | 6 mois de loyer hors charges                                               | 1 mois    | 2.30 % TTC                    |
| <b>Carence locative</b>            | 3 mois après la date de réception définitive sans réserve                  | 1 mois    | Incluse dans vacance locative |



## ■ E. Le Promoteur

# ■ Le Promoteur

■ Le 18  
■ Marseille

Promoteur

■ Le promoteur : KAUFMAN  BROAD

## ■ Une signature de renom

Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis près de 40 ans, il a construit près de 70 000 appartements et maisons individuelles et plus de 480 000 m<sup>2</sup> de bureaux pour le compte de tiers.

À tous ceux qui choisissent de vivre en ville, Kaufman & Broad propose une conception unique d'appartements qui s'inspire des grands principes architecturaux qui ont fait son renom. Pour les clients citadins, la notion d'adresse est essentielle dans la décision d'achat. La conception des plans, l'aménagement des volumes et la qualité des prestations contribuent ensuite à la réalisation de lieux de vie harmonieux et fonctionnels.

Kaufman & Broad crée des appartements qui allient de façon exceptionnelle charme et fonctionnalité. À l'intérieur de chacun d'entre eux, tout a été pensé pour assurer confort et qualité de vie. Les parties communes participent à la signature des réalisations et un soin particulier y est attaché : matériaux nobles, éclairages harmonieux...

