



PROVENCE ALPES COTE D'AZUR - MARSEILLE - 13

Eligible au Dispositif Scellier

Une réelle opportunité à offrir à vos clients !



60 000 étudiants dans le département

Une très forte demande locative

Une excellente desserte des transports en commun

Zoom sur la Résidence L'Etoile du Sud



Eligible au dispositif fiscal : Scellier et Scellier intermédiaire

Une opportunité fiscale ... à durée limitée

Jusqu'au 31 décembre 2012, le contribuable qui achète un logement neuf en vue de le louer bénéficie d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans. **Pour une acquisition réalisée en 2009 ou et 2010, celle-ci est à égale à 25 % du prix du bien**, dans la limite de 300 000 euros d'investissement.

Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 – Le non-respect des engagements de location (location dans les 12 mois de l'achèvement notamment) entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Zone A : Plafond de loyer 15.05€/m²

Financement : Prêt bancaire

Cible de locataires :

Étudiants

Célibataires

Jeunes couples

Adresse :

134 Avenue de Hambourg

13008 MARSEILLE

Nombre de bâtiments : 1

Nombre d'étages : 9

Nombre de logements : 138 logements

Typologies :

T1 : 125 avec une surface de 21.5 m²

T1 suite : 5 avec une surface moyenne de 36 m²

T2 : 8 avec une surface moyenne de 39 m²

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Ouverture du chantier : Mai 2010

Durée des travaux : 7 mois

Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2010

Gestionnaire : la SIT

409 résidences en gestion en 2008

14 168 lots en gestion en 2009

1 406 lots gérés sur la région IDF

SOMMAIRE

Les professionnels au service de ce projet	4
Bienvenue à Marseille	8
Le Quartier	11
Un projet d'avenir	12
La résidence L'Etoile du Sud vous ouvre ses portes	13
ANNEXES	15



Le port à Marseille



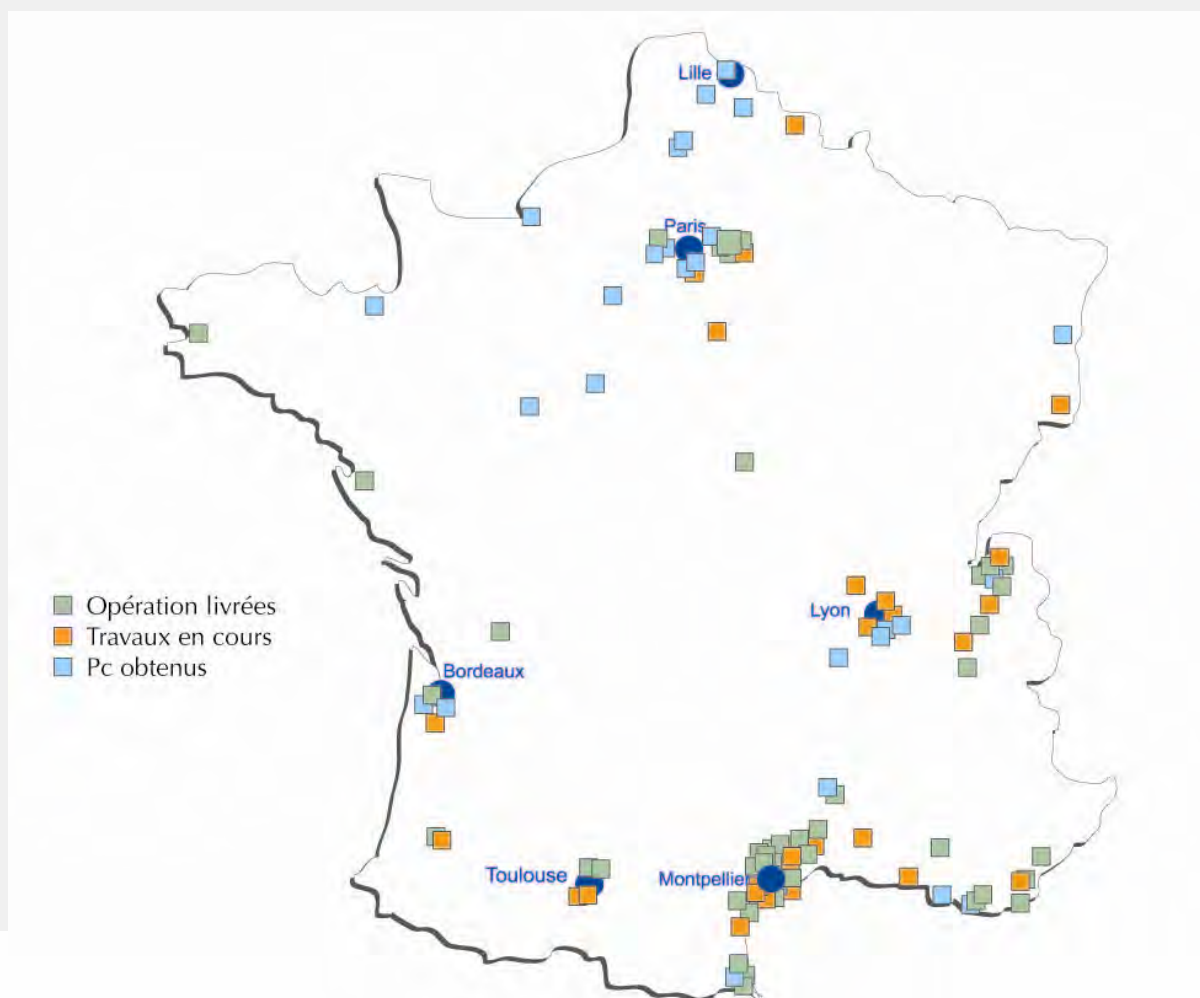
125 rue Gilles Martinet - le QG - CS 80014
34070 Montpellier

LE PROMOTEUR

Depuis notre création il y a 15 ans, nous dédions notre savoir-faire à la promotion immobilière, de la conception à la construction de résidences. Nos opérations sont situées sur des d'emplacements de qualité à forte valeur économique, pour des d'acquisitions dans le cadre d'un investissement ou à titre de résidence principale. Avec 1500 à 2000 logements livrés par an, notre professionnalisme, reconnu en matière de résidences gérées avec services, garantit la **fiabilité** des projets entrepris.

En Provence Alpes Côte d'Azur, Océanis a déjà réalisé plus de 1600 logements avec 14 résidences réalisées (Marseille, Aix en Provence, Cannes, Six Fours les Plages, Roquebrune sur Argens...)

Pour cette résidence Océanis a créé la SNC Bonneveine Suite Inn :
125 rue Gilles Martinet – 34070 Montpellier



LE GESTIONNAIRE

En quelques mots...

LA SIT Business Group est un gestionnaire qui existe depuis plus de 30 ans et qui bénéficie de l'expérience nécessaire à la mise en valeur de votre patrimoine immobilier. Syndic de copropriété, gestion locative, location, transactions immobilières dans ces métiers LA SIT Business Group met à votre disposition toutes ses compétences professionnelles pour mieux vous conseiller sur les sujets les plus complexes. LA SIT Business Group développe des concepts de gestion, de commercialisation et d'investissement novateurs comme les résidences services, la location saisonnière ou les investissements en défiscalisation.

Ses missions (au travers du mandat signé avec l'investisseur)

Représenter l'acquéreur lors de la livraison de son bien

Gérer un bien immobilier et en assurer la location (recherche des locataires, état des lieux, baux..)

Assurer la perception et le reversement des loyers

Actualiser le loyer

S'informer des nouvelles dispositions légales

Les actions entreprises par le gestionnaire pour louer les résidences : Mise en place d'outils de communication : annonces, encart presses...

Encart presse



LOUEZ SIMPLEMENT, VIVEZ AUTREMENT! NEUF

A LOUER DU T1 AU T4
A partir de **318 € HC/mois**
Pas de Copropriété !
Pas de Dépôt de Garantie !
Avec un contrat de location à durée indéterminée (CDD) ou à durée déterminée (CDD).

J'AI ENVIE DE VIVRE ICI

"Cap Seine" ROUEN
1, Rue de Lourlines
A quelques minutes de "Centre St Sever" et de toutes commodités
Venez visiter notre logement témoin !

08 25 38 38 00
www.service-logement.com

Le Service Logement

Flyer



LOUEZ SIMPLEMENT, VIVEZ AUTREMENT!

J'AI ENVIE DE VIVRE ICI

Résidence «Le Clos St Antoine»
BRIVE LA GAILLARDE
à proximité du Lycée Bahuet et du centre

A LOUER DU T1 AU T4 Duplex
Terrasse / Jardin, Cave, Garage

A partir de **288 € HC/mois**

Possibilité PASS-GRIL
Voir conditions en agence
Frais d'Agence : 7% TTC du loyer annuel hors charges

08 25 38 38 00
www.service-logement.com

PASS-GRIL **Le Service Logement**

Signalétique sur site



LOUEZ SIMPLEMENT, VIVEZ AUTREMENT!

J'AI ENVIE DE VIVRE ICI

A LOUER
08 25 38 38 00
www.service-logement.com

Le Service Logement

2 – Actions spécifiques :

Journées portes ouvertes, mais aussi présence sur des salons, ou des manifestations particulières :

Salon de l'étudiant

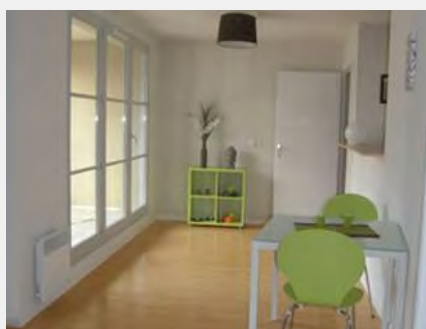
Prospection dans les administrations

Stands dans des centres commerciaux

3 - Mise en place systématique d'un logement témoin 3 mois avant la livraison de la résidence

Exemple d'Ameublement d'un Logement Témoin

« Le Vitruve » à Blois



Fiche « Nouveau Logement Témoin »

Communication Externe & Interne

(Partenaires, Promoteurs, Fournisseurs...)

Equipement du témoin :

- . Salon,
- . Cuisine / kitchenette,
- . Chambre



Pour son administration, le gestionnaire prélèvera notamment :

1. Des honoraires de gestion fixés à 7HT (soit 8.37%TTC) des sommes encaissées
2. Des honoraires de location conformément au mandat de gestion (recherche des locataires, états des lieux, baux...), représentant 7 % HT du loyer annuel hors charges.

LE SYNDIC

Ses Missions

Administrer, conserver, garder et entretenir l'immeuble

Assurer la gestion courante de l'immeuble : exécution de travaux urgents, souscription d'assurances, engagement et suivi du personnel du syndicat, convocation aux assemblées générales, informations des copropriétaires, travaux comptables et financiers

Assurer la gestion de l'ensemble des parties communes de la résidence

Exécuter les dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'assemblée générale.

Les charges de copropriété

En règle générale, les charges se répartissent de la façon suivante :

Charges récupérables auprès des locataires : électricité, eau des parties communes, eau privative, contrat d'entretien des éléments d'équipements communs : VMC, Portail...

Charges supportées par le propriétaire : assurance de la copropriété, honoraires et frais administratifs du syndic...

Une estimation des charges de copropriété est faite un an et demi avant la première assemblée générale, un budget prévisionnel est alors établi.

Le montant des charges est donné à titre indicatif. Il s'agit d'un montant prévisionnel par logement qui diffère selon sa superficie. Le budget global définitif sera voté lors de la première assemblée générale.

CALCUL DE LA RESIDENCE

TABLEAU DE CHARGES A RAJOUTER

LE NOTAIRE

Chèque de réservation : 5% du montant de l'acquisition, à l'ordre de : Maître Régis PUJOL
Étude de Maître PUJOL – 27 rue Rossini – 06000 NICE



Bienvenue à Marseille

Marseille, en Provence Alpes Côte d'Azur



La population*

Marseille et Marseille Provence Métropole : 1 023 973 habitants
1ère communauté de communes, 1 200 000 habitants
3ème région économique de France

L'économie, l'emploi*

- ❑ 365 000 emplois en 2007
- ❑ 5 000 emplois nets créés par an
- ❑ 67 000 établissements en 2005
- ❑ Près de 7 000 créations d'entreprises en 2007

Même si Marseille est le premier port de commerce, non seulement Français, mais aussi Méditerranéen, elle reste une ville tertiaire :
2ème pôle français du CNRS
3 universités avec près de 60000 étudiants
9 pôles d'excellence implantés dans la région

Le renouveau économique et urbain de la ville, qui a démarré il y a 10 ans, attire sans cesse nouveaux habitants (40000 depuis 1990, dont 73% ont moins de 40 ans). Aujourd'hui, les grands projets d'urbanisation et de développement ont pour vocation de soutenir et accroître cette attractivité.

*Source Insee, Mairie de Marseille



Marseille vu de notre Dame de la Garde



Vue sur le vieux port

Les infrastructures.

Près d'une vingtaine d'écoles maternelles et primaires, 5 crèches et 5 collèges et lycées à moins d'1km de la résidence, le Parc Borély et port de la Pointe Rouge à quelques centaines de mètres.

Marseille possède 100 km² d'espaces naturels pour une surface urbaine totale de 240 km².

Les infrastructures culturelles, sportives et de loisirs sont déjà très développées à Marseille, Grâce notamment à ce haut niveau d'infrastructures, Marseille sera Capitale Européenne de la Culture en 2013.

Les projets dans la ville.

Depuis une dizaine d'années, Marseille a entrepris de vastes projets d'aménagements, réhabilitations, constructions et extensions...

Euroméditerranée :

Objectif : Faire de Marseille une métropole internationale de 1er plan.

Opération d'Intérêt National, décidée avec le soutien de l'Union Européenne

Principale opération d'aménagement urbain en Europe.

Rénovation de 480 hectares du centre ville, dont la Gare St-Charles, les quartiers Joliette, Arenc, République)

Les plus grands architectes internationaux sont à l'œuvre sur ce secteur. Zaha Hadid, Jean Nouvel, Rudy Ricciotti, Stéphane Boeri...

Marseille Grand Est :

50 millions d'euros pour la requalification urbaine de l'entrée Est de Marseille

Création de 6000 logements, bureaux, commerces, crèches, groupes Scolaires, maisons de quartiers

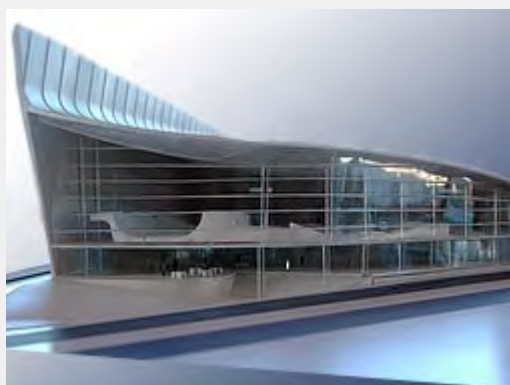
2 réalisations majeures : le Pôle Aquatique (piscine olympique) et le Palais de la Glisse et de la Glace



Rue St Ferreol



Immeuble Le Corbusier à Marseille



Projet du Palais de la Glisse et de la Glace



Projet de la Digue du Large

Bien vivre dans le quartier...

Au Quotidien : un vrai centre de vie à 10 mn de la plage...

A deux pas du centre-commercial de Bonneveine, l'un des plus importants de Marseille :

hypermarché, cinémas, enseignes nationales, bars restaurants,...

Cependant, la résidence n'est qu'à quelques centaines de mètres du parc Borély et du port de plaisance de la Pointe Rouge.

Se déplacer à Marseille

2 lignes de métro

85 lignes de bus

Une 1ère ligne de tramway

1000 vélos en libre service dans 130 stations

15 parkings pour plus de 9000 places



Par la route :

Autoroute A 50, de l'ouest comme de l'est.



En bus :

Lignes 23,45 et 4



L'enseignement.

En matière d'enseignement supérieur, Marseille est :

- la **première ville universitaire** de la région PACA, avec 46 500 étudiants inscrits dans des cursus "post bac".
- la **première concentration de classes préparatoires** avec 2/3 des effectifs de l'académie (1 880 étudiants dont 900 au Lycée Thiers).
- la **première concentration de formations d'ingénieurs**.
- parmi les effectifs en médecine (7 187 étudiants), odontologie (497 étudiants) et pharmacie (1 985 étudiants) les plus importants de France.
- le **première concentration de l'académie** pour les formations de techniciens supérieurs avec près de 60 % des effectifs en formation BTS (5 560 étudiants).

Ces vingt dernières années, la population étudiante a augmenté de 20%.

Enfin, la présence de Grandes Ecoles comme Centrale Marseille, l'Ecole Supérieure d'Ingénieurs de Luminy (ESIL), Polytech Marseille, Euromed Marseille, l'Ecole de la Marine Marchande, l'Ecole d'Architecture, l'Ecole Supérieure des Beaux-Arts (ESBAM) et l'Ecole nationale supérieure du Paysage, renforcent les atouts de Marseille sur le plan universitaire.

MARSEILLE SE PREOCCUPE DE SES ETUDIANTS

Au-delà de la diversité de l'offre de formation et de l'amélioration permanente des sites et des équipements, la Ville de Marseille a mis en œuvre ou étudie les services qui vont encore renforcer son attractivité et améliorer les conditions de vie des étudiants :

le logement, les transports, la restauration, l'accueil des étudiants étrangers sont les premiers éléments qui sont pris en compte. Ainsi la Ville favorisera la création de plusieurs centaines de logements étudiants d'ici 5 ans,

la création d'un **"quartier latin" phocéén** est en projet dans le périmètre de la Canebière, avec au-delà de l'existant, la création d'une résidence et d'un restaurant universitaires et à terme d'une maison de l'étudiant,

la semaine d'accueil des étudiants dont la première édition a eu lieu en 2008, se renouvelle chaque année pour accueillir les primo-inscrits et leur faire découvrir la Ville sous ses aspects culturels, architecturaux, sportifs et de loisirs,

des bourses d'accueil pour les élèves ingénieurs et les Master 2 professionnels sont attribuées depuis la rentrée 2008 pour permettre à ces étudiants d'effectuer leur stage de fin d'études à l'étranger. L'extension de ce dispositif aux Master 2 Recherche est à l'étude.



La résidence L'Etoile du Sud vous ouvre ses portes !



Un projet de réhabilitation ambitieux

Une construction emblématique du quartier de Bonneveine ! Voici comment on peut caractériser ce « building » de 9 étages dont les ailes s'étendent vers les quatre points cardinaux.

La résidence bénéficie d'espaces communs tels qu'un espaces détente, laverie ou encore services de proximité accessibles aux locataires.

Les terrasses du rez-de-chaussée seront plantées d'essences méditerranéennes.

La résidence L'Etoile du Sud vous ouvre ses portes !

Pour les locataires :

Laverie, espace détente...

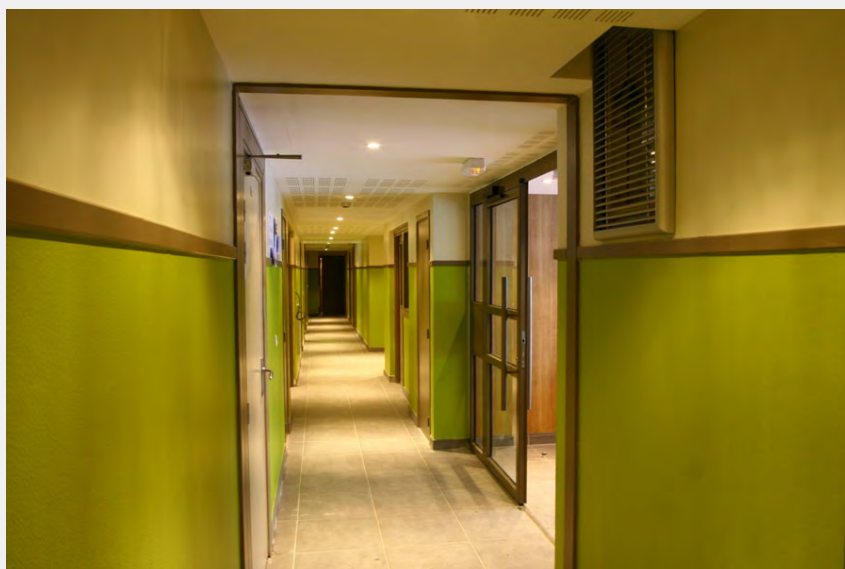
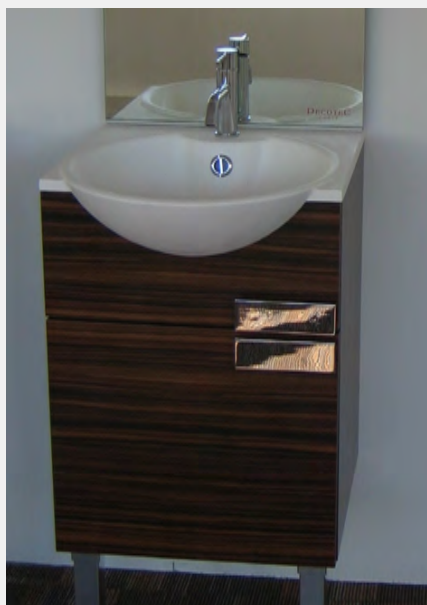
Les atouts techniques :

Kitchenette équipée, composée de 2 meubles hauts avec hotte aspirante. Plaque en vitrocéramique et évier avec mitigeur sur plan de travail stratifié et crédence décorative. 1 meuble bas avec porte et 1 réfrigérateur viennent compléter cet équipement.

Le chauffage électrique est à panneau rayonnant

Dans la **salle de bain**, le mobilier se compose d' un meuble vasque avec miroir et éclairage décoratif ainsi qu'un sèche serviettes .

Exemple d'aménagement d'une résidence du même type.



Océanis sécurise l'investisseur de la construction à la location

Avec OCEANIS, l'investisseur réalise une acquisition en toute sérénité : il bénéficie des garanties légales

La Garantie Financière d'Achèvement

Pour chacune de nos constructions, un organisme financier indépendant garantit l'achèvement et la livraison de l'immeuble.

La Garantie décennale :

Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient apparaître sur les travaux de construction pendant 10 ans à compter de la réception du bien.

L'assurance Dommage Ouvrage

En complément de la garantie décennale, elle vous assure le paiement des travaux de réparation pour les dommages subis dans le délai de 10 ans.

La Garantie biennale de bon fonctionnement

Les équipements dissociables du bâtiment (chauffage, revêtement des murs ou des sols, portes...) sont garantis pendant deux ans

La Garantie de parfait achèvement

Pendant l'année qui suit la livraison, toutes les réserves émises à la réception de votre bien seront prises en charge par nos soins.

Avec OCEANIS, l'investisseur ne supporte pas de frais supplémentaires

Nous prenons en charge :

Les frais d'acte et d'hypothèque

Ce sont tous les frais, droits et honoraires liés aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration.

Le remboursement des frais de dossier bancaire

Sur présentation de justificatifs, les frais de dossier bancaire relatifs à l'acquisition seront pris en charge dans la limite de 750 €.

**VOIR
ANNEXES**

Océanis offre à l'investisseur une formule complète qui garantit les revenus de son investissement

➤ Pour la première location :

**VOIR
ANNEXES**

Prise en charge par le promoteur de la perte de revenu au titre de la première location

- Prise en charge de 100% du loyer hors charges
- Pour une durée de 12 mois, après une franchise d'un mois

➤ Puis pour toutes les locations suivantes :

Pour les logements dont la gestion aura été confiée à La SIT, l'investisseur bénéficie de la qualité du contrat « groupe » qui assure à l'investisseur une tranquillité pendant 9 ans. Le montant de la prime est au taux maximum de 4.50 % TTC du montant des loyers et des charges (débitée mensuellement).

Cette assurance couvre :

1. la perte de revenu en cas d'absence de locataire, après la 1ère location

- Prise en charge : 100% du loyer hors charges
- Pour une durée de 6 mois, après une franchise de 2 mois

**VOIR
ANNEXES**

2. La prise en charge des loyers impayés et des charges

- Pour une durée illimitée, et sans franchise (après épuisement du dépôt de garantie)

3. La prise en charge des frais en cas de détériorations

4. Une protection juridique

➤ Et en cas de « coup dur » :

Pour moins de 4€/mois, avec OCEANIS, l'acquéreur bénéficie pendant 15 années de la « Garantie revente immobilière » qui couvre la moins-value immobilière en cas de revente forcée.