



SCELLIER
2011



■ Résidence Arthur Michaud

■ Marseille



■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- PACT

Résidence Arthur Michaud

Marseille



- ★ Scellier 2011
- ★ Label BBC
- ★ A partir de 2000 € / m²
- ★ Une actabilité immédiate
- ★ Livraison 2011

La résidence Arthur Michaud se trouve dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Cette partie de l'arrondissement s'inscrit dans le plan de réaménagement du quartier de l'Estaque et dans l'extension d'Euroméditerranée (la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud).

Composée de 37 logements, la résidence Arthur Michaud est divisée en 3 bâtiments R + 2, du T1 au T4.

Elle constitue une opportunité financière avec des tarifs de vente uniques en BBC à Marseille : à partir de 2000 € le m².

Lumineux et agencés dans un souci de fonctionnalité, les logements répondront de manière optimale à toutes les exigences en matière de confort et de qualité.



Régime fiscal :
Scellier intermédiaire



Nombre de lots : 37



**Assurances
locatives :** oui



Livraison : 2[°] T 2011



A partir de 2000 € / m²



Label BBC : oui



Passage des actes :
en cours



Gestionnaire :
Pact des Bouches du Rhône

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Une opportunité financière : prix à partir de 2000 € TTC/m²
- + Un quartier en devenir dans le périmètre d'Euroméditerranée
- + Un marché locatif soutenu
- + Des loyers à partir de 7,04 € / m² facilitant la location



Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 20 allées Turcat Méry 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence	4, 6 boulevard Boulevard Michaud Quartier La Cubucelle 13015 Marseille
Nombre de lots	37
Passages des actes	En cours
Date prévisionnelle de notification	En cours
Début des travaux	En cours
Date de livraison prévisionnelle	2 T 2011

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie :	5 % du prix à l'ordre de Mr PHILIPPE
Appels de fonds prévisionnels :	• 30 % à la signature acte de vente • 5 % à l'achèvement des fondations • 20 % à la fin d'élévation des murs • 15 % à la mise hors d'eau des bâtiments • 20 % à la fin de la pose des cloisons du bien acquis • 5 % à l'achèvement du bâtiment • 5 % à la mise à disposition des locaux à l'acquéreur

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.marseille.fr

■ Présentation

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SCI ARTHUR MICHAUD

■ Notaire : Maître BONGENDRE
1 impasse Carignans Tesan
30126 Saint Laurent des Arbres

■ Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Agence immobilière : PACT DES BOUCHES DU RHONE
1 chemin des grives
13013 Marseille



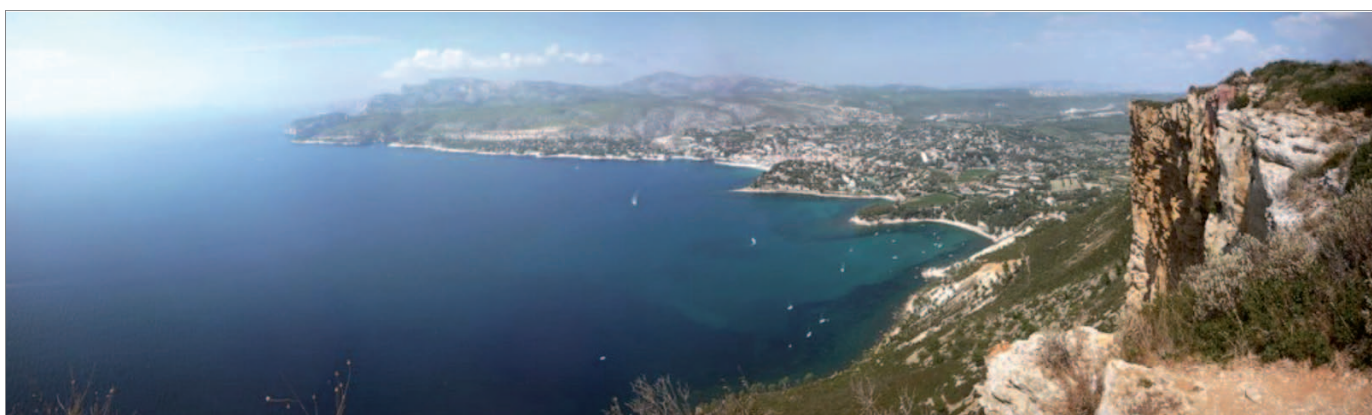
■ B. Le site

■ Le site

■ Résidence Arthur Michaud ■ 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

■ Résidence Arthur Michaud ■ 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 deux tracés 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

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Euroméditerranée

■ Marseille 15^{ème}

- Fervente et ambitieuse, Marseille la cosmopolite avance à grands pas dans le XXI^{ème} siècle : Euroméditerranée, nouveau tramway... Les infrastructures et projets innovants foisonnent tandis que la cité conforte sa place de 2^{ème} ville de France.
- Nombreux sont les secteurs de pointe où la métropole fait figure de leader, parmi lesquels la microélectronique, l'audiovisuel ou encore le nautisme.
- En retrait du tumulte du centre ville, le quartier de la Cabucelle en pleine revitalisation, se situe à proximité du vaste projet Euroméditerranée et du Port Autonome de Marseille. Le quartier est proche de petits commerces, de ligne de bus et de la station de métro Bougainville, ainsi que d'établissement scolaires.

■ Euroméditerranée

■ VERS UN NOUVEL HORIZON...

Etat et collectivités locales ont décidé à la fin de l'année 2007 d'étendre le périmètre de l'opération vers le Nord sur 169 hectares. Cette extension a été entérinée par décret le 22 décembre 2007. Avec 480 hectares, Euroméditerranée est désormais la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe. Le développement d'Euroméditerranée a été aussi rapide que profond. Mais l'opération doit encore consolider et étendre sa mutation pour positionner durablement Marseille parmi les grandes métropoles européennes. Euroméditerranée a donc désormais besoin de pérenniser les résultats acquis et de dépasser les objectifs initiaux.

■ UN NOUVEAU TERRITOIRE DE 169 HECTARES

Décrétée le 22 décembre 2007 par le Premier Ministre, l'extension d'Euroméditerranée concerne un périmètre de 169 hectares délimité par Cap Pinède et Les Amavaux au nord, le village du Canet à l'est et la tour CMA-CGM au sud. L'impact de l'aménagement de l'extension ira bien au-delà des limites de son périmètre : transports publics, vaste espace vert, équipements de proximité, espaces publics et commerces viendront améliorer la qualité de vie des résidents mais également des habitants des quartiers voisins tout en participant à l'attractivité du centre-ville.

■ UNE EXTENSION POUR DE NOUVELLES AMBITIONS

Le développement croissant d'Euroméditerranée depuis son lancement, en 1995, a permis à Marseille de s'aligner avec les plus grandes métropoles européennes. Si en 1995 Marseille se positionnait, selon le classement DATAR, au niveau de Manchester, Anvers ou Bilbao, elle rivalise aujourd'hui avec des villes telles que Francfort, Dublin ou Lisbonne. Elle est ainsi passée de la 28^e (catégorie 5) à la 23^e place (catégorie 4) des grandes métropoles européennes.

■ Le site

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Euroméditerranée

■ BÂTIR UNE ECOCITE

Euroméditerranée cherche depuis toujours à allier efficacité économique, cohésion sociale et protection de l'environnement. Depuis son origine, Euroméditerranée applique les principes du développement en évitant de consommer de nouveaux espaces naturels et en densifiant intelligemment sur des endroits encore en friches, proches du centre ville. Le projet extension en est la continuité naturelle « Construire la ville sur la ville » permet de proposer au plus grand nombre des services et une qualité de vie élevée tout en préservant les ressources naturelles. Cependant le projet d'extension est l'occasion d'aller plus loin en matière d'écologie urbaine. Le label Eco-Cité a d'ailleurs été attribué au projet l'extension d'Euroméditerranée par le Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer le 4 Novembre 2009.

■ UNE COULEE VERTE

Créer une « coulée verte » de 15 hectares (le Parc des Aigalades) apportera un équipement précieux pour la qualité de vie mais permettra également de résoudre les problèmes liés à l'inondabilité de certains secteurs.

■ DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN

Prolongation du métro, du tram, nouvelles lignes de bus en sites propres, nouvelles stations de TER, des pôles d'échanges multimodaux avec des parkings relais, des pistes cyclables... il s'agit de créer des morceaux de ville permettant de se passer le plus possible des voitures.

■ MODELE DE DEVELOPPEMENT DURABLE MEDITERRANEEN

Utiliser les spécificités méditerranéennes : 300 jours de soleil par an, 80 jours de mistral, des pluies concentrées... et la mer ! Se contenter de copier des modèles du Nord de l'Europe (Fribourg, Angleterre...) ne fonctionnerait probablement pas. Il faut créer un nouveau modèle du Sud, qui tienne compte de nos particularités, et qui nous permette de rayonner sur la Méditerranée. Par exemple, il faut « éco » concevoir les bâtiments : un peu comme redécouvrir les recettes de construction intelligente des anciens (exposition par rapport au soleil, ventilation naturelle, ombres et protections solaires extérieures, forte isolation des murs...) tout en utilisant les nouvelles technologies et procédés maintenant disponibles. Cette approche méditerranéenne est encore novatrice, et, surtout cela n'a jamais été fait à une telle échelle dans un milieu urbain méditerranéen.

■ ENERGIES RENOUVELABLES

Il s'agit également d'exploiter les formidables gisements d'énergies renouvelables à disposition des habitants : le soleil (panneaux photovoltaïques), le vent et surtout la mer. Une étude est faite sur la mise en place d'une « Boucle à eau de mer ». Une production de froid et de chaud, à partir de la géothermie de la mer.

■ Le site

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Accès

■ Plan d'accès



En voiture depuis :

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.

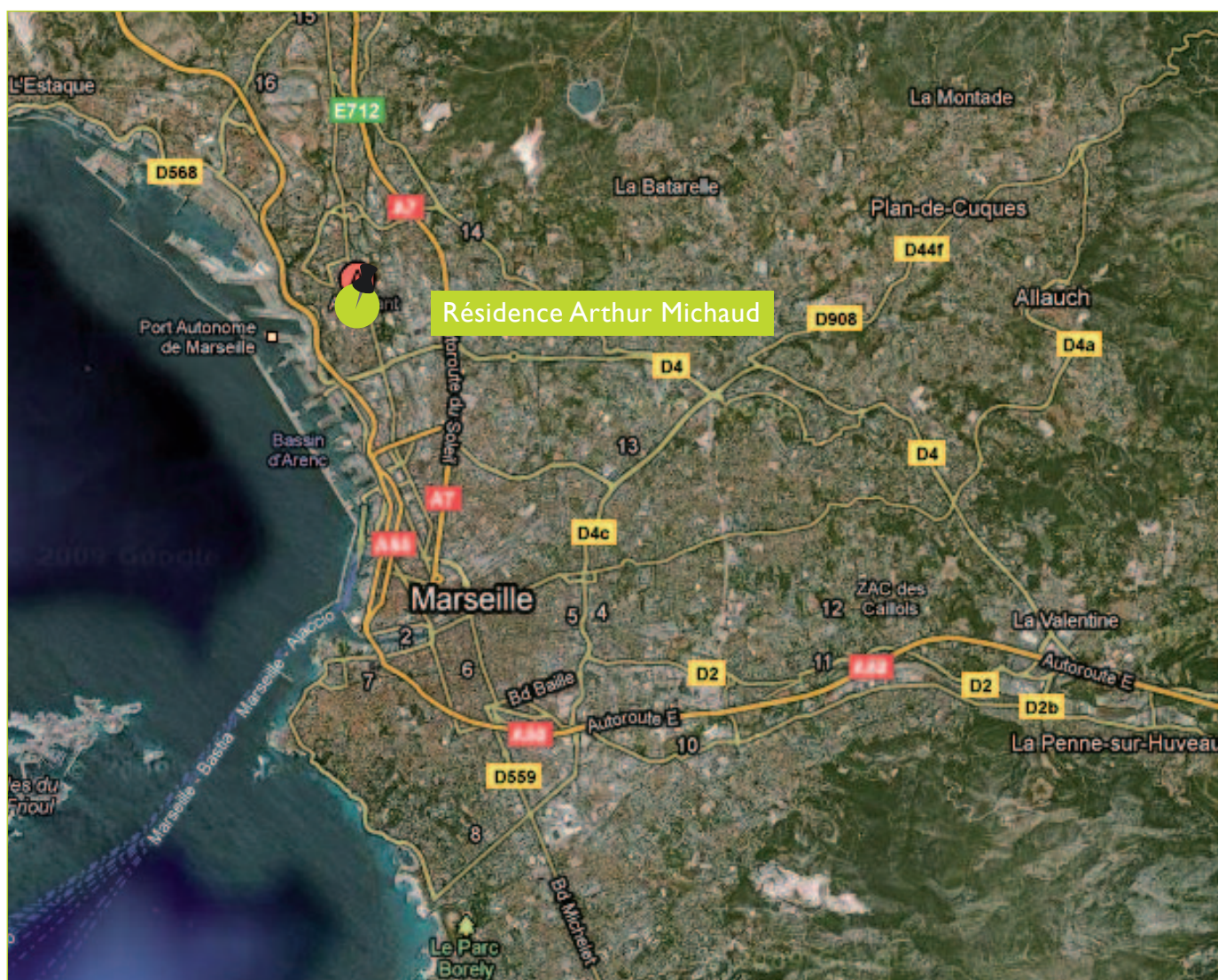
La gare Saint-Charles permet également de joindre la Bretagne, Lille, Bruxelles, la Bourgogne et la Lorraine directement par TGV.

■ Le site

- Résidence Arthur Michaud
- Marseille

Accès

■ Plan d'accès





■ C. La Résidence

■ La résidence

- Résidence Arthur Michaud
- Marseille

Situation

■ Situation de la résidence Arthur Michaud



■ La résidence

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Situation

■ La situation

- La résidence Arthur Michaud se trouve dans le 15ème arrondissement de Marseille. Cette partie de l'arrondissement s'inscrit dans le plan de réaménagement du quartier de l'Estaque et dans l'extension d'Euroméditerranée (la plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud).
- C'est un quartier résidentiel composé de maisons de ville et de petits commerces.
- A proximité de lignes de bus et de la station de métro de Bougainville, le centre-ville de Marseille n'est qu'à quelques minutes de la résidence.
- Vous trouverez à quelques mètres un lycée et une école maternelle, ainsi qu'un collège et une crèche.

- + **Lignes de bus et station de métro Bougainville à proximité**
- + **Une rue calme composée de maisons de villes**
- + **Proximité des commerces, des établissements scolaires (lycée, collège, maternelle), et crèches**
- + **Située dans le périmètre d'extension d'Euroméditerranée**
- + **A quelques kilomètres du centre de Marseille**

■ La résidence

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Situation

■ Boulevard Michaud



■ La résidence

■ Résidence Arthur Michaud ■ Marseille

Présentation

■ Résidence Arthur Michaud



■ Présentation

Composée de 37 logements, la résidence Arthur Michaud est divisée en 3 bâtiments R+2 du T1 au T4.

- Elle constitue une opportunité financière avec des tarifs de vente uniques en BBC à Marseille, à partir de 2000 € le m².
- Il s'agit de la rénovation lourde d'une ancienne clinique disposée en U autour d'une cour centrale utilisée pour les places de stationnement. Ces travaux de rénovation tiennent compte des nouvelles normes BBC.
- La plupart des appartements en étages disposent de balcons et certains logements en rez-de-chaussée sont agrémentés de jardins. Lumineux et agencés dans un souci de fonctionnalité, les logements répondront de manière optimale à toutes les exigences en matière de confort et de qualité.
- Les loyers imposés par la ville de Marseille (contrepartie des subventions) offrent une opportunité unique pour les locataires de bénéficier de logements BBC à des tarifs exceptionnels.

- + Conforme aux normes BBC**
- + Une opportunité financière : Prix de vente compétitifs pour du neuf BBC à partir de 2000 €TTC m² (grâce aux subventions locales).**
- + Résidence à taille humaine.**
- + Des loyers conventionnés permettant une location aisée.**
- + Marché locatif soutenu car il y a une pénurie de logements locatifs en loyers conventionnés**



■ D. Gestion

■ Les services proposés par les associations PACT

Le réseau associatif national au service des personnes et de leur habitat, les 145 associations et organismes PACT sont reconnus service social d'intérêt général et vous accompagnent (divers intervenants : particuliers, collectivités, institutions) sur le terrain dans la réalisation de vos projets Habitat.

■ Des missions : Un logement pour tous, abordable et facile à vivre !

Les PACT sont convaincus que l'intégration sociale, mais aussi la qualité de vie des personnes, passe par l'accès et le maintien dans un logement décent, accessible et situé dans un environnement propre à favoriser l'épanouissement de chacun.

■ Revitaliser bourgs et quartiers

Parce que la notion d'habitat dépasse les quatre murs délimitant le logement pour s'étendre aux espaces publics, aux services de proximité et au cadre de vie, les PACT réhabilitent quartiers et bourgs afin que les habitants se réapproprient l'espace vécu, l'image et l'usage de leur ville et de l'espace bâti. Le PACT redonne aux quartiers leur habitabilité, leur valeur patrimoniale ; aux maisons individuelles et aux immeubles collectifs, anciens et récents, leurs capacités à traverser le temps sans se dégrader.

■ Le projet est orienté dans cinq directions :

• **Maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées :**

- Adaptation du domicile
- Accessibilité des lieux de vie résidentiels

• **Développement des territoires aux côtés des collectivités :**

- Etudes urbaines et rurales ;
- Animation d'opérations d'amélioration de l'habitat, des quartiers et des bourgs ;
- Résorption de l'habitat indigne ;
- Economies d'énergie et préservation de l'environnement ;
- Redynamisation des commerces de proximité.

• **Insertion sociale par le logement :**

- Accompagnement personnalisé des locataires et des propriétaires occupants
- Production de logements à loyers maîtrisés
- Gestion et intermédiation locative pour les propriétaires bailleurs, résorption de la vacance
- Mise en œuvre de solutions d'habitat pour les saisonniers, les jeunes, les gens du voyage
- Lutte contre la précarité énergétique
- Auto-réhabilitation et chantiers d'insertion

• **Maîtrise de l'énergie :**

- Amélioration thermique des logements, meilleure maîtrise des fluides (eau courante...)
- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Economies d'énergie et préservation de l'environnement.

• **Mise en valeur du patrimoine bâti et du cadre de vie :**

- Réhabilitation ou restructuration de logements locatifs privés, de copropriétés en difficultés et de bâtiments communaux
- Animation de campagnes de ravalement

