

Marseille
LMP LMNP



Résidence St- Pierre



PERSONN.C07

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Résidence St - Pierre



Résidence St-Pierre

SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . La ville
- . Marseille, ville étudiante
- . La formation
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Situation
- . Plan de Masse
- . Descriptif

D . LA GESTION

E. LES PLANS

- . Façades
- . Plans d'étages
- . Appartements Studio



A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage : Société PROBONO

Architecte : LO STIMOLO Architecte
3/4 Impasse Basilide Fossard
75020 PARIS

Notaires : Maître SALZES Denis
37 Rue Lebrun
75013 PARIS

Gestionnaire : RESIDEA
38, rue du Général Foy
75008 PARIS

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

Cabinet fiscal mandaté : Cabinet MAGNIN
100, rue louis pasteur
73494 LA RAVOIRE Cedex



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : 13055.06.K.0365PC.P0 **Obtenu le** 01/09/2006

Nombre de logements : 84 lots

Passages des actes: 1er Trimestre 2008

Date de début des travaux: 2nd Semestre 2007

Date de livraison prévisionnelle : 1er Semestre 2009

Date de prise d'effet du bail: Au lendemain de la livraison



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités : Valérie ARICO, Karine SAUNIER et
Ludivine ANDRE
 04 92 565 765

Dépôt de garantie : 5 % du prix de vente TTC par chèque établi à
l'ordre de Maître SALZES

Accompagnement fiscal : Montant inclus dans le prix d'acquisition

Rentabilité : 4,50 % HT

Appel de fond prévisionnel :

- 5 % à la Réserve,
- 25 % à la signature de l'acte authentique,
- 5 % aux Fondations achevées
- 15 % à la Dalle du plancher RDC,
- 10 % à l'Élévation des murs,
- 10 % à la Mise Hors d'eau,
- 10 % à la Mise Hors d'air,
- 10 % aux cloisons en cours,
- 10 % à l'Achèvement de la résidence
- 5 % à la Livraison



SITE INTERNET

□ www.selectys.com

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Décembre 2007

Montage Dossier Financier => 4ème Trimestre 2007

Offre Prêt => Janvier/Fevrier 2008

Signature Notaire => 1er Trimestre 2008

Livraison => 1er Semestre 2009



B.

LE SITE

« 2ème ville et 1er port de France, Marseille était au temps des colonies la porte de la France sur la Méditerranée. Marseille demeure aujourd'hui une capitale du Sud Européen généreuse et cosmopolite avec son accent, son vieux port pittoresque, sa bouillabaisse et son folklore populaire. »

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 part la mer, soit par les 160 km de sentiers balisés.



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. Les nuits sont de 20°. L'hiver, les températures peuvent varier de -10° à 10°, voire 15 à 20° les jours de soleil sans vent. Le Mistral fait baisser rapidement la température.

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.

L'emploi :

Marseille Provence métropole est le 2ème pôle de recherche publique en France en matière scientifique et regroupe près de 3000 chercheurs dans les laboratoires et universités. L'enseignement dispose de 3 universités, 30 Facultés et de grandes écoles.

Marseille, ville étudiante

L'ambition de faire de Marseille une ville étudiante à part entière se concrétise, depuis plusieurs années, par des investissements importants. Et par des réalisations qui développent l'offre de formation en centre ville : faculté de Droit et d'Economie sur la Canebière ; faculté de Lettres dans l'ancienne bibliothèque municipale St Charles ; pôle de formation....



Faculté Canebière à Marseille

Pour améliorer, en même temps, la qualité de vie des étudiants, la ville de Marseille a entrepris aussi de développer le parc de logements étudiants. En centre ville notamment, où il s'agit d'accroître leur présence et de promouvoir le concept de « quartier étudiant ». C'est dans cette perspective qu'un restaurant universitaire y sera réalisé dans les années à venir...

Le nombre des étudiants en hausse

	Rentrée 2003	Rentrée 2004	Variation 2004-2003	Différence 2004-2003
Université - IUT - IUFM	28 833	28 940	+ 0,4%	+ 107
Sections de techniciens supérieurs	5 858	5 874	+ 0,3%	+ 16
Classes préparatoires aux grandes écoles	1 746	1 783	+ 2,1%	+ 37
Autres	9 039	9 325	+ 3,2%	+ 286
Total Marseille	45 476	45 922	+ 1,0 %	+ 446
Total académie Aix-Marseille	100 914	100 723	- 0.2 %	- 191

La Formation

Depuis 1990, la population étudiante s'est accrue de 20 %. Sur le sol marseillais, 3 universités (Université de Provence U1, Université de la Méditerranée U2 et Université Paul Cézanne U3) collaborent efficacement avec les grands organismes de recherche (CNRS, INSERM, INRIA, CEA).

Au centre de Marseille, se développent les enseignements d'économie et de droit grâce aux implantations de la Halle Puget et de la Canebière. Les formations de Lettres et de Sciences Humaines sont au seuil d'une évolution conséquente dans le périmètre du site de Saint-Charles et de la Belle de Mais.

Au sud de Marseille, le Parc Scientifique et Technologique de Luminy est un haut lieu d'enseignement, de recherche fondamentale et appliquée. Il offre un éventail de disciplines impressionnantes ; Immunologie, génomique, biologique du développement, rétrovirologie, biotechnologique, physique, mathématique et informatique, chimie, environnement marin, sciences du sport...

Le site de la Timone, hautement spécialisé dans la santé (médecine, pharmacie, odontologie) est en synergie avec le Centre Hospitalier Universitaire, situé à proximité. Cancérologie, maladies transmissibles et virologie, neurosciences, nutrition, cardiologie... sont notamment, des disciplines grâce auxquelles Marseille occupe le 2ème rang national.

Au nord de Marseille, les neuf écoles d'ingénieurs, sont aujourd'hui regroupées à St Jérôme et sur le Technopôle de Château-Gombert qui abrite une école de métiers : l'Ecole Polytechnique Universitaire.

Tandis que se développe une école généraliste ayant vocation à devenir l'Ecole Centrale de Marseille : l'EGIM. Les férus de recherches en mécanique, microélectronique, physique-chimie, matériaux peuvent aussi assouvir leur passion.

Le technopôle constitue le 1er pôle français en mécanique énergétique. Cette position pousse à vouloir s'affirmer comme modèle de compétences international en optique-photonique, par le groupement prochain de l'astronomie marseillaise sur le site.



Plan d'accès



En voiture :

Le réseau autoroutier permet d'atteindre aisément le centre ville de Marseille.
A55 dite autoroute du littoral en provenance de Nîmes (connectée à l'A7 en provenance de Lyon) pour arriver directement sur le Vieux-Port.
A7 dite autoroute Nord (connectée à l'A51 en provenance d'Aix-en-Provence et Sisteron) 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.



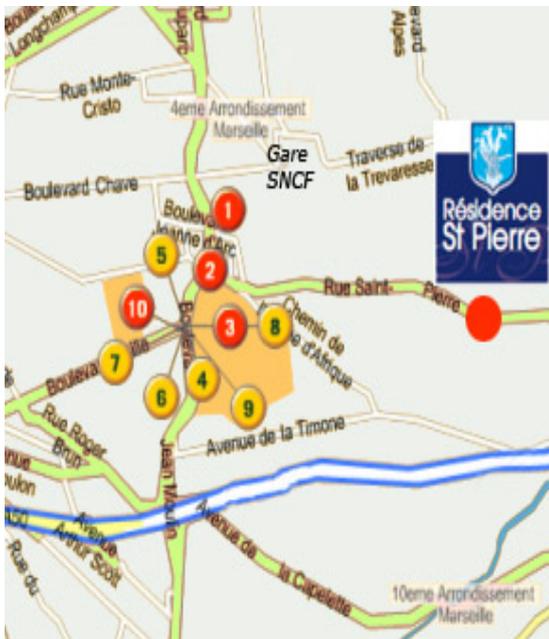
C.

LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Situation



- 1 Alphaprepa
- 2 Cours Gabien
- 3 Faculté de Pharmacie
- 4 Université Aix Marseille II
- 5 Université de la Méditerranée Aix Marseille II
- 6 Université de la Méditerranée Aix Marseille II (Faculté de Pharmacie Laboratoires)
- 7 C.E.R.G.M (Centre d'Enseignement et Recherche en Génétique Médicale)
- 8 Faculté d'Odontologie
- 9 Laboratoires des Hormones Protéiques
- 10 Médecine Préventive

Plan de Masse

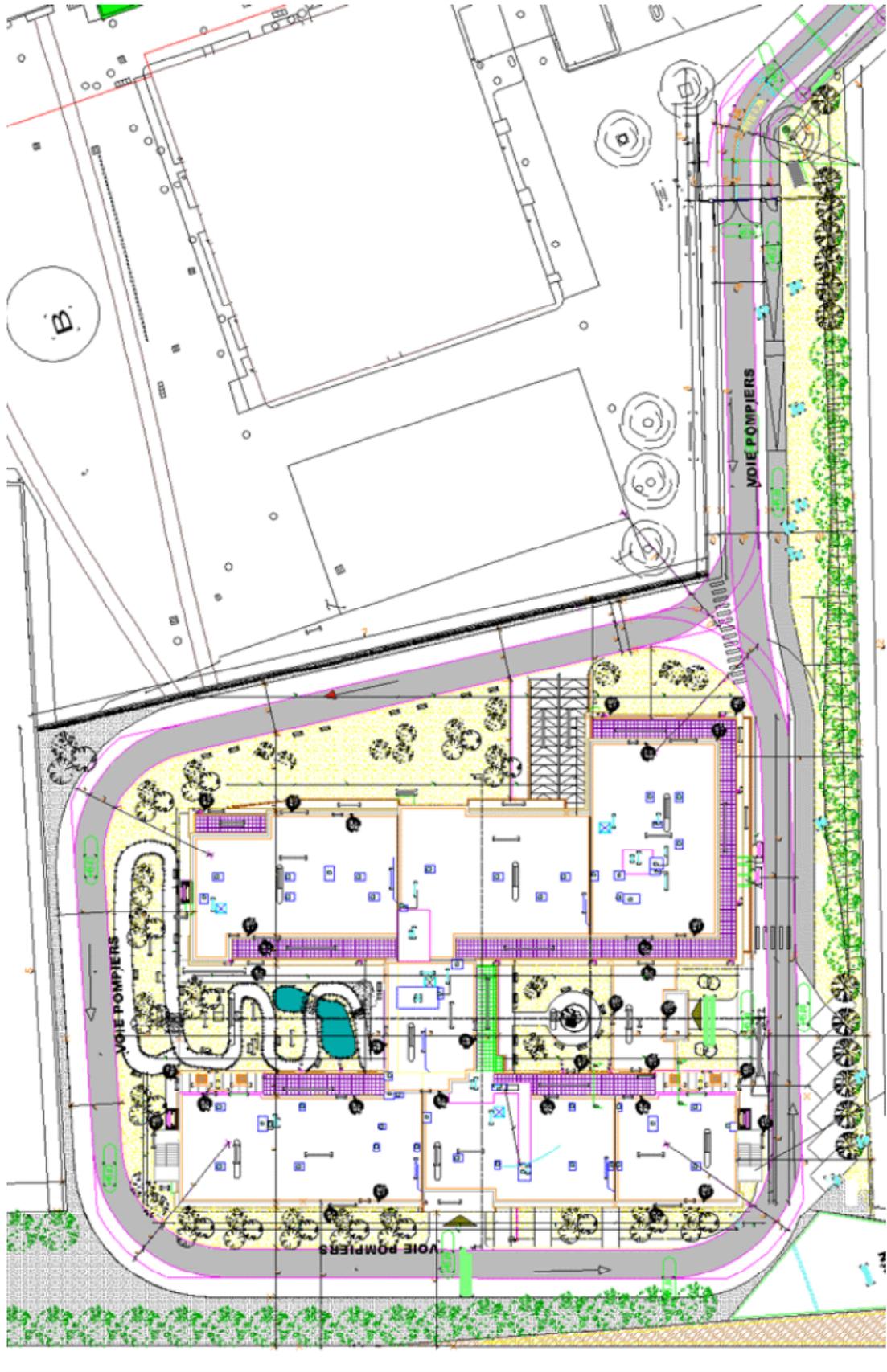




Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Un emplacement idéal pour les étudiants :

Nouvelle résidence étudiante au cœur du 12^e arrondissement de Marseille.

Situé rue St Pierre, vous profiterez d'un emplacement privilégié offrant un accès aisé aux centres universitaires et grandes écoles, et à une gare SNCF. A proximité immédiate vous trouverez :

- Alphaprépa
- Faculté de pharmacie
- Université Aix Marseille II
- CERGM (Centre d'Enseignement et de Recherche en Génétique Médicale)
- Faculté d'odontologie.

Très bien desservi par les transports en commun (bus, métro), vous bénéficierez d'une liaison rapide vers le centre de Marseille et toutes les infrastructures utiles : commerces, piscine...



La résidence :

Composée de deux corps de bâtiment formant un H, entourant un parc paysager, la résidence St Pierre saura vous séduire par la qualité de ses aménagements et de son organisation.

La résidence, à vocation para-hôtelière, permettra de répondre à une demande locative forte et insatisfaite d'appartements pour étudiants. Vous y trouverez :

- 84 appartements
- Des locaux d'exploitation comprenant un salon d'accueil avec réception, des locaux fonctionnels de services, une salle petit-déjeuner.



Des appartements fonctionnels :

Les appartements font l'objet de soins particuliers sur les notions de confort acoustique, sanitaire et visuel. Chaque appartement profite d'espaces optimisés et fonctionnels.



Exemples de prestations en résidence 3 étoiles



D.

LA GESTION

Le Gestionnaire

RESIDEA



Présentation:

La société RESIDEA est administrée par Mr Jean Robert Levy, un professionnel reconnu dans la gestion de résidences services.

De 1996 à 2000, il occupe le poste de PDG majoritaire du groupe QUALISANTE (45 M € de CA, plus de 1000 salariés). Puis, il cède son groupe à MEDICA, filiale de la caisse des dépôts et consignation.

Aujourd'hui, Mr LEVY est à la tête du groupe PROBONO (dont il en est d'ailleurs le fondateur), au capital de 1 000 000 €.

Enfin, Mr LEVY a pris récemment l'administration de la société Méditerranée Seniors, qui va devenir filiale de PROBONO.

Développement commercial:

Située dans un secteur prometteur où la demande est toujours croissante, RESIDEA, qui gère près de 500 lits, développe chaque année de nouvelles résidences. (12 établissements supplémentaires prévus dans les cinq ans, dont 600 lits en acquisition dans les 12 mois à venir). D'ici à trois ans, le groupe prévoit de gérer plus de 1 500 lits.

Son positionnement, axée sur la recherche de bien être, permet de répondre aux besoins de qualité, d'excellence et d'innovation en matière de résidences services, sur un secteur où en France il n'y a pas assez d'offres pour répondre à une demande toujours croissante. Son management, très solide et compétent, lui permet une grande adaptabilité et lui donne la capacité nécessaire pour réaliser son plan de croissance.

RESIDEA



Les Résidences:

RESIDENCE DU LAC, à TOSNY (28)

150 lits

CA 2006: 4 418 000 € - Résultat 2006: 357 000 €

CA 2007: 4 433 000 € - Résultat 2007: 385 000 € *

L'ESPACE CLAIRIERE , à Nice (06)

100 lits: 65 en EHPAD, et 35 en Résidences Services

CA 2006: 4 432 000 € - Résultat 2006: 305 000 €

CA 2007: 4 658 000 € - Résultat 2007: 380 000 € *

LES TAMARIS, à St LEU LA FORET (95)

65 lits, dont 20 livrés en Mars 2007

CA 2006: 1 598 000 € - Résultat 2006: 45 000 €

CA 2007: 1 750 000 € - Résultat 2007 : 125 000 € *

DOMAINE DE ST PRY, à ST Prix (95)

96 lits dont 45 livré en Juin 2007

CA 2006: 2 144 000 € - Résultat 2006: 126 000 €

CA 2007: 2 200 000 € - Résultat 2007 : 142 000 € *

LE BOIS JOLI, à GRIGNY (91)

109 lits - Livrée Décembre 2006

CA 2006: 2 869 000 € - Résultat 2006: - 80 000 € (Année de la reprise et de l'ouverture de l'extension: reprise difficile et remise à plat de la gestion)

CA 2007: 3 850 000 € - Résultat 2007: 307 000 € *

* 2007: chiffres prévisionnels

La formule de Bail



Gestion:

- Rentabilité locative: 4.50 % par an HT/HT
- Prise d'effet juridique et commercial du Bail: Au lendemain de la livraison de la résidence.
- Durée du bail: 11 ans et 9 mois (sans possibilité de résiliation triennale)

Renouvellement du bail : à la fin de la première durée, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de 11 ans et 9 mois, avec faculté pour le preneur de donner congé à chaque période triennale.

Loyers:

- Paiement: Trimestriel à terme échu le 10 du mois suivant
Paiement à terme échu, effectué en TTC (avec TVA à 5.5%), au prorata temporis)
- Indexation: Triennale (au 1^{er} Janvier de chaque période)
En fonction de l'indice IRL, dans une limite de 50 % de l'évolution de l'indice.



E.

LES PLANS



LES FACADES



PLAN D'ETAGES



Studio

