

SCELLIER
2013



■ La Felicidad

■ Mauguio-Montpellier



La Felicidad

Mauguio - Montpellier



- ★ Scellier 2013
- ★ Label BBC
- ★ A quelques minutes des plages et de Montpellier
- ★ Un environnement authentique et préservé
- ★ Gestion Foncia

► La résidence Félicidad profite d'un emplacement idéal entre ville et plages, au sein d'une commune authentique de la petite Camargue, à quelques minutes de Montpellier. Parfaitement intégrée à son environnement, cette résidence offre un cadre de vie de qualité et permet de profiter de la douceur du climat languedocien.

Les appartements sont confortables et bénéficient de prestations de qualité. Prolongés de terrasses aux élégantes persiennes ouvrant sur les jardins de la résidence, ils procurent une agréable sensation d'espace et de sérénité.



Régime fiscal :
Scellier



Livraison :
Juin 2013



Passage des actes :
Décembre 2011



Nombre de lots : 34



A partir de 157 000 €



Gestionnaire :
Foncia



Assurances
locatives : oui



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Un emplacement privilégié en centre-ville
- + Une situation idéale, entre ville et plages
- + Prestations raffinées et architecture élégante
- + Une gestion et des assurances locatives Foncia
- + Conçue pour une clientèle mixte

■ 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

■ La Felicidad
■ Mauguio

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence..... Bd de la Liberté / Av Georges Brassens
34130 MAUGUIO
Dépôt du Permis de construire PC 034154 10A0144 - Obtenu le 01/03/2011
Nombre de logements..... 34 lots
Date de notification prévisionnelle 3° T 2011
Passages des actes..... 3° T 2011
Date de livraison prévisionnelle 1er T 2013
Début des travaux prévisionnel 3° T 2011

■ La réservation

Informations sur les disponibilités : 04 92 565 765
Dépôt de garantie : 5 % à l'ordre de Maître VERLAGUET
Appels de fonds prévisionnels :
• 5 % Signature du contrat de réservation
• 25 % Signature de l'acte et démarrage des travaux
• 5 % Achèvement des fondations
• 15 % Plancher RDC
• 15 % Plancher 2ème étage
• 5 % Hors d'eau
• 20 % Hors d'air
• 5 % Achèvement du bâtiment
• 5 % Remise des clefs

■ Les sites internet

■ www.selectys.com
■ www.mauguio-carnon.com

■ Présentation

- La Felicidad
- Manguio

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage AFC PROMOTION LANGUEDOC-ROUSSILLON

■ Notaire : Maître VERLAGUET
21 Bd Victor Hugo
34400 LUNEL

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

■ Gestionnaire : FONCIA DOMITIA SOGEB
39 Bd Sarraill
34000 MONTPELLIER



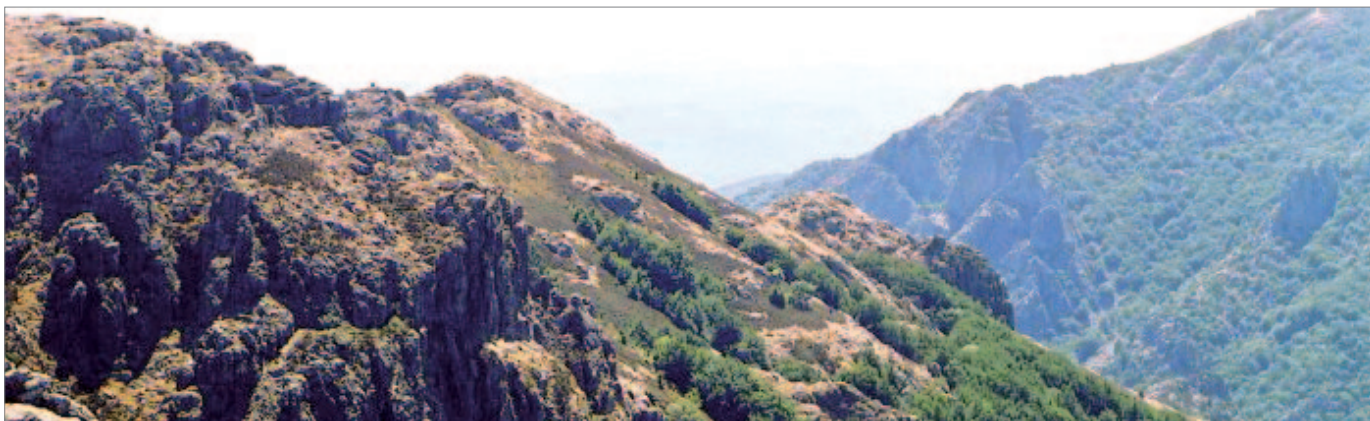
■ B. Le site

■ Le site

■ La Felicidad
■ Manguio

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 (Manguio, 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.



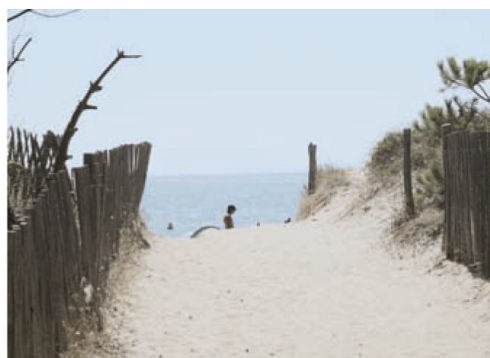
■ Le site

■ La Felicidad
■ Manguio

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

- La Felicidad
- Manguio

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

■ La Felicidad
■ Manguio

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.

 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

- La Felicidad
- Manguio

La Ville

■ Manguio

Située à deux pas de Montpellier et des plages, MAUGUIO est un village typique de la petite Camargue.

- A proximité de la Grande Motte, Manguio, village authentique de la petite Camargue, a un charme tout particulier. Un paysage de garrigues et de vignes, ponctué de manades traditionnelles. A quelques encablures, les berges de l'Etang de l'Or qui accueillent flamants roses, aigrettes et autres oiseaux des marais... C'est dans cet agréable village que la résidence « La Felicidad » a élu domicile.
- La commune de Manguio Carnon, 7ème ville du département de l'Hérault et chef-lieu de canton, est située à 11 kilomètres à l'est de Montpellier. Elle compte 16 008 habitants.
- Aux portes de la petite Camargue, les deux pôles de la commune, Manguio et la station balnéaire de Carnon, se font face de part et d'autre de l'Etang de l'Or.
- La station balnéaire de Carnon, son cordon littoral et son port de plaisance, en font une destination estivale très prisée des touristes. Les six kilomètres de dunes protégées et de plages sont réputées pour la qualité de leur sable et de leur eau. Le port de plaisance connaît une notoriété croissante.
- Autre atout important de la ville, l'aéroport international Montpellier-Méditerranée, situé en terre melgorienne, qui la place au cœur d'un vaste réseau de communication et de modernité. A mi-chemin de la cité melgorienne et de sa station balnéaire, Fréjorgues et son aéroport international, sont la plaque tournante d'un trafic aérien qui ne cesse de croître. Cette zone, propice au transport des voyageurs et au fret, représente un pôle économique important. De nombreux espaces commerciaux sont venus s'y installer.
- Au Nord-Est de la ville, la ZAC de la Louvade est une autre zone en pleine expansion. De nombreuses entreprises artisanales s'y installent et dynamisent la vie économique. Manguio Carnon, avec sa vie culturelle et sociale, ses sportifs, sa jeunesse, son agriculture diversifiée, ses commerces de proximité et ses marchés typiques, possède bien d'autres ressources.

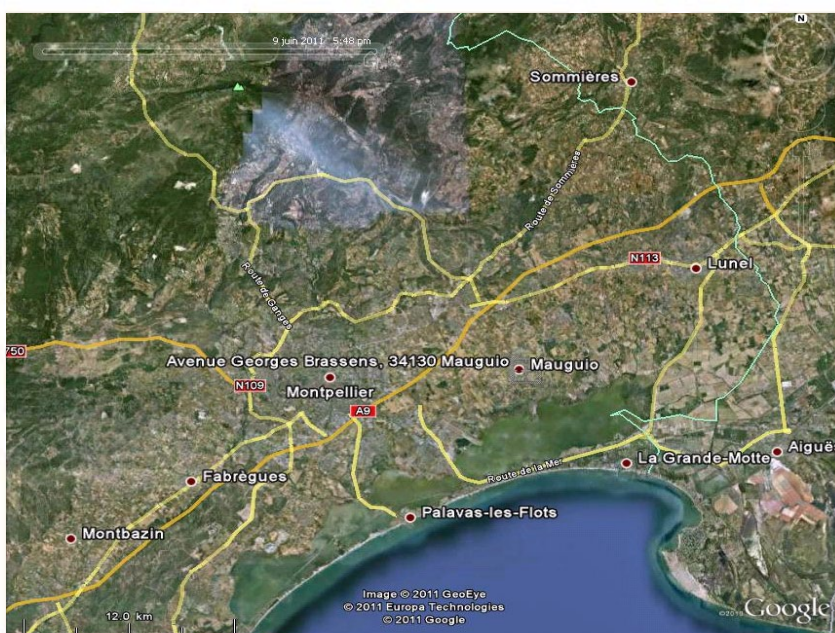


■ Le site

■ La Felicidad
■ Manguio

Plan d'accès

■ Plan accès



- Située à 10 minutes de Montpellier
- Proche de l'autoroute A9 (Toulouse/Barcelone et Lyon/Paris)
- Aéroport Montpellier Fréjorgues à 10 minutes
- TGV Paris 3h30 et Lyon 2H



■ C. La Résidence

■ La résidence

- La Felicidad
- Manguio

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

■ La Felicidad
■ Manguio

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



■ La résidence

- La Felicidad
- Manguio

Situation

■ Situation



- La résidence Félicidad profite d'un emplacement idéal au sein d'une commune authentique de la petite Camargue, à quelques minutes de Montpellier.
Elle est située en centre-ville, à proximité des écoles, commerces, marché...
Habiter à Manguio, c'est profiter d'un environnement préservé afin de privilégier son bien-être tout en étant à proximité de l'activité de Montpellier et des plages (Palavas, Grande Motte, Grau du Roi...)



- + Un village de charme et un environnement préservé et authentique
- + Une situation idéale entre ville et plages
- + Une situation centre-ville

■ La résidence

- La Felicidad
- Manguio

Présentation

■ La Felicidad



- Résidence de charme comportant 34 appartements du T1 au T4, au sein d'un environnement privilégié et paisible, à seulement 10 minutes de Montpellier.
- Parfaitement intégrée à son environnement, cette résidence offre un cadre de vie de qualité et permet de profiter de la douceur du climat languedocien.
- Les appartements sont confortables et bénéficient de prestations de qualité. Prolongés de terrasses aux élégantes persiennes ouvrant sur les jardins de la résidence, ils procurent une agréable sensation d'espace et de sérénité.
- La résidence, conforme au label BBC, propose une isolation phonique renforcée, des menuiseries extérieures performantes, un chauffage gaz et une production d'eau chaude solaire avec appoint au gaz de ville.

- + Résidence de charme dans un environnement privilégié**
- + Prestations soignées : persiennes, terrasses sur jardin, chauffage au gaz, capteurs solaires...**
- + Assurances locatives Foncia**
- + Conçue pour une clientèle mixte**



■ D. La Gestion

- La Felicidad
- Manguio

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.

■ Les assurances locatives

Les différents mandats :

MANDAT VALORISATION = Gestion locative (6% HT) sur les encaissements

MANDAT PREVOYANCE = Gestion locative + Garantie de Loyers Impayés (8% HT)

MANDAT GARANTIE TOTALE = Mandat prévoyance + Garantie d'occupation (9,8% HT)

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Coût
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	2% HT des encaissements
Frais de contentieux	sans plafond		
Détériorations immobilières	sans plafond	une vétusté est calculée entre 7 et 10 ans	
Protection juridique		pas d'avance de frais à faire	
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

