



CENSI
BOUVARD
2014

- Le Quadrant
-
- Montpellier (34)

 Selectys

Le Quadrant

Montpellier (34)



- ★ Un quartier dynamique
- ★ Des moyens de transport aisés
- ★ Une gestion Park & Suites
- ★ Un ticket d'entrée accessible

► "Le Quadrant" est une résidence de tourisme d'affaires 3 étoiles, située à près de dix minutes du centre historique de Montpellier et à vingt minutes des plages méditerranéennes.

C'est la deuxième tranche de "Park & Suites Grand M", qui se situe à quelques mètres seulement.

Le Quadrant propose 41 suites de type 1 et de type 2.

La résidence bénéficie d'une architecture élégante résolument contemporaine et de services soignés : salle de séminaire, salle petit-déjeuner, laverie, espace bien-être (fitness, hammam...)



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp - Lmp



Nombre de lots : 41



Gestion : Park & Suites



Livraison :
Décembre 2014



A partir de : 125 550 € HT
Mobilier inclus



Services : salle de séminaire, salle petit-déjeuner, laverie, espace bien-être (fitness, hammam...)



Passage des actes :
3e trimestre 2013



Acquisition HT possible : Oui

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Un emplacement au cœur d'un quartier dynamique
- + Un accès aisé à l'hypercentre de Montpellier
- + Une activité locative en forte augmentation grâce à la signature du naming de la Park and Suites Arena (10 000 à 14 000 spectateurs à chaque évènement)
- + Une gestion assurée par le leader de la résidence hôtelière en France (55 résidences exploitées – 5 700 lots gérés - 750 salariés – 61,5 M € de CA en 2010)

Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales

Selectys

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

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La station
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Park & Suites
-

■ E. Le promoteur

- Océanis



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	49 allée Duviols 34070 MONTPELLIER
Permis de construire.....	PC 34172 11 V0415
Nombre de lots.....	41 lots
Passages des actes.....	3e trimestre 2013
Date prévisionnelle de livraison	Décembre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	1000 € à l'ordre de Me CAFLERS
Appels de fonds prévisionnels achat TTC :	<ul style="list-style-type: none"> • 10 % au démarrage des travaux de défrichage • 10 % au démarrage des travaux de terrassement • 5 % au démarrage des fondations • 10 % à l'achèvement des fondations • 15 % à la dalle basse du RDC • 15 % à la dalle haute du RDC • 5 % à la mise hors d'eau • 20 % à la mise hors d'air • 4 % aux cloisons achevées • 6 % à la livraison des locaux

Appels de fonds prévisionnels achat HT :	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % à la signature de l'acte authentique de vente • 5 % à l'achèvement des fondations • 30 % à l'élévation des murs • 5 % à la mise hors d'eau • 5 % à la pose des menuiseries intérieures et cloisons en cours • 5 % à la mise hors d'air • 2.61 % aux cloisons achevées • 1 % à la livraison des locaux
--	---

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

➤ Selon la réforme du crédit à la consommation adoptée par l'Assemblée Nationale le 27 avril 2010, il est précisé que «le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales» (article additionnel après l'article 19).

■ Le Quadrant Montpellier

Les intervenants

- Maître d'ouvrageSARL GRAND M

- Notaire :Etude Notariale de Me CAFLERS
27 Rue Rossini
06000 NICE

- Commercialisateur :SELECTYS
 - 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
 - 2 bis rue Fargès
13008 Marseille
 - 04 92 565 765**

- Gestionnaire :PARK & SUITES

- Promoteur :OCEANIS DEVELOPPEMENT



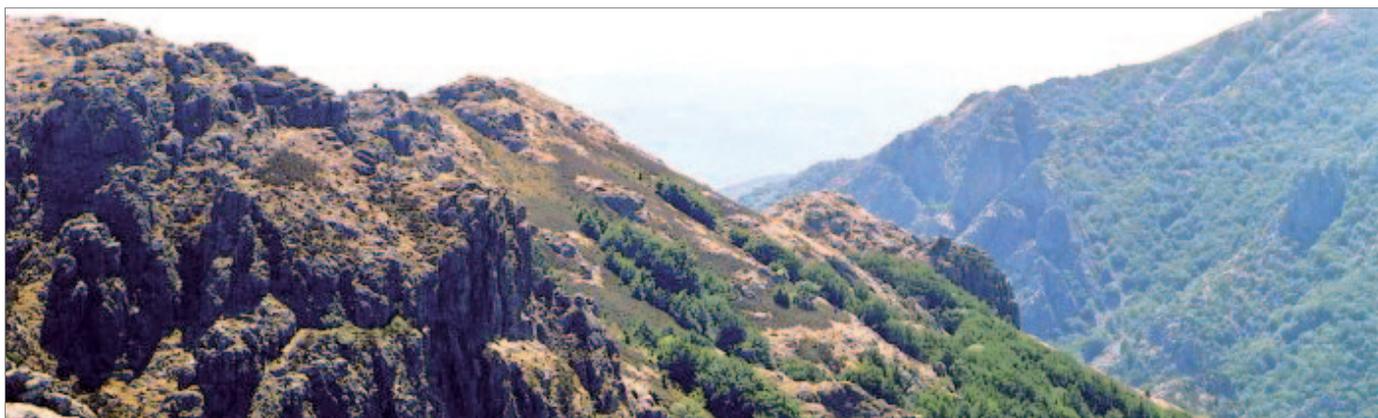
■ **B.** Le site

■ Le site

■ Le Quadrant Montpellier

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 (Mauguio, 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

■ Le Quadrant Montpellier

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



■ Le site

■ Le Quadrant Montpellier

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 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

■ 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 et sans doute le plus célèbre est 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

- A côté de ces groupes puissants, de nombreuses petites entreprises ont émergé des laboratoires de recherche et sont venues s'implanter. Pixtech, fabricant d'écrans plats, a fait son entrée au Nasdaq dès 1995. Genesys est devenue un leader mondial des services de téléconférences. Smarcode vient d'intégrer le géant américain Palm Computing pour devenir l'un de ses centres de recherche européen. Quant au leader mondial des jeux vidéos Ubi Soft, il a trouvé dans le vivier montpelliérain des jeunes créatifs de quoi fonder et développer une entreprise qui emploie déjà une quarantaine de personnes.

Au total, les secteurs de l'informatique et du multimédia représentent aujourd'hui plus de 25000 emplois à Montpellier.

■ Les outils du développement

En attirant des entreprises en pointe dans ces secteurs de hautes technologies, en favorisant le transfert des découvertes par la création d'entreprises, Montpellier a créé un cercle vertueux dans lequel recherche et entreprises innovantes se renforcent mutuellement. Issus de laboratoires, des produits ou des services nouveaux donnent naissance à de jeunes sociétés. Inversement, des industriels font appel à des chercheurs pour rester dans le peloton de tête des entreprises high tech. Encore faut-il offrir aux créateurs ou à ceux qui s'établissent à Montpellier et dans son agglomération l'envie et la possibilité de s'y épanouir. C'est le rôle des actions d'information et de sensibilisation que mène Montpellier Agglomération tout azimut.

Mais cette prospection des investisseurs potentiels repose in fine sur la capacité réelle d'accueil et les facilités offertes sur place.

A cet égard, Montpellier est devenue, par exemple, une importante ville de congrès. Derrière Paris – leader mondial –, elle côtoie Lyon et Strasbourg et dépasse Nice.

En 1987, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'est dotée d'un précieux outil d'aide à la création d'entreprises, le Centre européen d'entreprises et d'innovation (CEEI).

■ Une politique immobilière au service de la création d'entreprises.

En vingt ans, quatorze parcs d'activités ont été créés. Ils hébergent aujourd'hui, sur 650 hectares, 1 500 entreprises employant 300 000 personnes. En 2005, un quinzième parc verra le jour près de l'aéroport.



■ C. La Résidence

■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Situation

■ Le Quadrant

- « Le Quadrant » est une résidence de tourisme d'affaires 3 étoiles, située à près de dix minutes du centre historique de Montpellier et à vingt minutes des plages méditerranéennes. C'est la deuxième tranche de « Park & Suites Grand M », qui se situe à quelques mètres seulement.
- La résidence « Le Quadrant » est implantée à l'entrée Ouest de la ville, tout près du nouveau quartier Ovalie. Ce secteur fait partie (avec le futur quartier des Grisettes) des grands projets de développement urbain de l'ouest montpelliérain.
- Au-delà de la qualité du paysage et de sa mise en valeur par le futur plan d'aménagement, le quartier Ovalie se démarque par sa grande mixité : 2500 logements, 30 000m² de bureaux (prévus le long des grandes avenues), des commerces, des équipements publics et le complexe de rugby lui donnent un caractère unique.

- + **Un emplacement au cœur d'un quartier dynamique**
- + **A proximité immédiate du siège de Park & Suites et de la première tranche « Park & Suites Grand M »**
- + **Un accès aisé à l'hypercentre de Montpellier**
- + **De nombreux moyens de transport**

■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Situation

■ Photos du terrain



Vue du terrain du Grand M



Vue de l'avenue de Toulouse

■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Situation

■ Plan de situation



■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Plan de masse

■ Plan de masse



■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Présentation

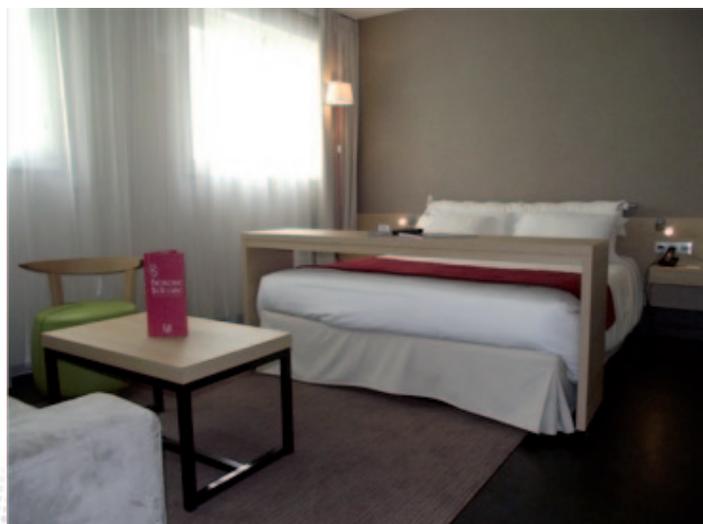
■ Le Quadrant

■ Après le succès de la première tranche (Park & Suites Grand M) avec son taux d'occupation élevé (taux de remplissage d'environ 80 % à l'année et 92 % en période estivale), et face à une demande qui ne cesse d'augmenter, il est apparu nécessaire pour le gestionnaire d'augmenter son offre locative sur le site, notamment en T1 et T2.

■ La signature récente du naming avec la Park & Suites Arena augmentant considérablement la demande locative de la résidence « Park & Suites Grand M », le Quadrant constitue une réponse efficace à cette demande forte.

■ Le Quadrant propose 41 suites de type 1 et de type 2. La résidence bénéficie d'une architecture élégante résolument contemporaine et de services soignés, afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante.

■ Les prestations sont particulièrement étudiées. En effet, elles répondent à un modèle de modernité. La décoration a été réalisée par un designer d'intérieur afin de satisfaire une clientèle exigeante pour de courts ou longs séjours. Les matériaux ont été choisis avec soin et les équipements des appartements sont de qualité : climatisation réversible, mobilier de premier choix, cuisines équipées...



■ La résidence

■ Le Quadrant Montpellier

Présentation

■ Le Quadrant

- La résidence offre également des services de qualité répondant au côté pratique et fonctionnel dont la clientèle a besoin : salle de séminaire, salle petit-déjeuner, laverie... Une kitchenette est parfaitement bien aménagée en vue de plus longs séjours, avec des plaques vitro, un lave-vaisselle, une hotte et l'accès à internet.
- Les résidents pourront profiter des services présents dans la première tranche, tels que l'espace bien-être (Fitness, Hammam...) et le restaurant « Le Borgia », qui dispose d'une grande salle climatisée et d'une terrasse chauffée.

- + Une réponse efficace à la demande locative forte sur «Park & Suites Grand M»
- + Une résidence complémentaire à la résidence Grand M grâce à la typologie proposée (T1 et T2)
- + Des prestations soignées et étudiées
- + Une activité locative en forte augmentation grâce à la signature du naming de la Park and Suites Arena (10 000 à 14 000 spectateurs à chaque évènement)
- + Une gestion assurée par le leader de la résidence hôtelière en France (55 résidences exploitées – 5 700 lots gérés - 750 salariés – 61,5 M € de CA en 2010)



Photos : résidence « Park & Suites Grand M »



■ D. La Gestion

Le Quadrant Montpellier

Le Gestionnaire

LE GESTIONNAIRE exploitant

PARK & SUITES est aujourd'hui le leader parmi les gestionnaires d'Ap-part-Hôtels en France.
(Source KPMG 2010)

Les résidences para-hôtelières sont des établissements commerciaux d'hébergement classés de une à quatre étoiles en fonction des services offerts, des équipements collectifs et du niveau de confort.



Les chiffres 2011

- 55 résidences exploitées - 5 700 lots gérés
- 750 salariés – 61,5 M€ de CA en 2010

Le métier : Proposer un loyer

Gérer et exploiter des résidences hôtelières et de tourisme avec un loyer proposé dans le cadre d'un bail commercial ferme (sans possibilité de résiliation par période triennale).

Les clients : Un équilibre efficace entre clients professionnels et particuliers

70% de clients en cible corporate (clientèle affaires) :

Les principaux clients : EADS / Renault / Thales / Caisse d'Épargne / France Télécom / Cap Gemini / Crédit Agricole / Alstom / Areva...

Vente directe web [Booking / Expédia / Last Minute]...

Tours Opérateurs [TUI / Thomas Cook / Weekend desk / SmartBox/Travco/GTA...]

30% auprès des particuliers

Les modes de distribution

Afin d'optimiser la commercialisation et le taux d'occupation de ses résidences hôtelières, Park & Suites a fait le choix de diversifier ses réseaux de distribution. Aujourd'hui cette complémentarité porte ses fruits et lui permet de bénéficier d'un taux d'occupation élevé sur l'ensemble de ses résidences.

70% en force de vente intégrée, 5% en vente en ligne, 20% pureplayer, 3% grossiste, 2% tours opérateurs.

Les savoir-faire

- Des services à titre gracieux : internet / piscine/ fitness/ hammam/ sauna gratuits selon les résidences
- Des établissements de qualité : mobilier / décoration/ accueil.

Source : Groupe Océanis - Park & Suites

LA GAMME ELEGANCE de PARK & SUITES

➤ En moyenne, un coût inférieur de 15% à l'hôtellerie classique

Les résidences de tourisme d'affaires :

Un succès qui s'explique par une offre de qualité avec :

- Plus d'espace
- Des services à la carte
- Plus de confort
- Plus d'équipements

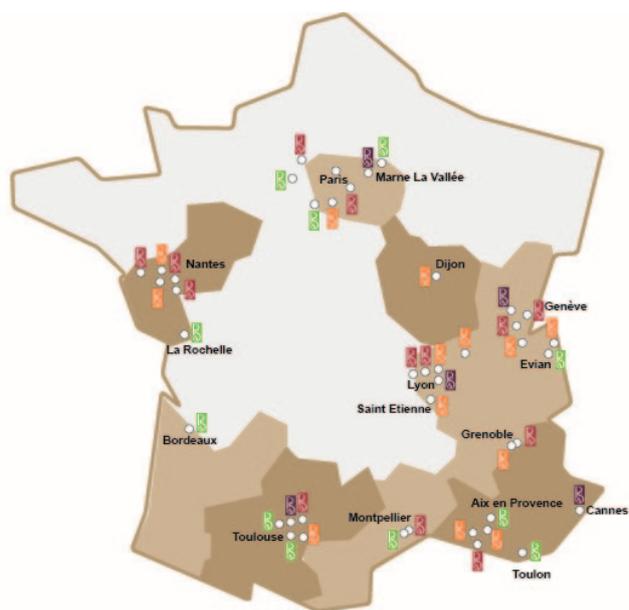
Les appart-hôtels Park&Suites Elégance sont des résidences de standing 3 étoiles, implantées au cœur des grandes métropoles françaises.

Chaque résidence propose :

Personnel bilingue, salle de fitness, sauna, laverie, internet haut débit gratuit, petit déjeuner, business corner.



**Park
& Suites**
Appart-Hôtel Elégance



Notre ambition :
100 résidences à horizon 2014 !



Nos destinations élégance :

Genève Ferney Voltaire, Lyon Gerland, Lyon Vaise, Grenoble, Gaillard, La Ciotat, Lognes Marne La Vallée, Maisons Laffitte, Montpellier, Nantes, Saint Nazaire, Paris Grande Bibliothèque, Villejuif., Nantes St Herblain, Rosny sous Bois, Tours.

Prochainement :

Mulhouse, Nancy, Entzheim, Blanc Mesnil, Reims...



■ E. Le Promoteur

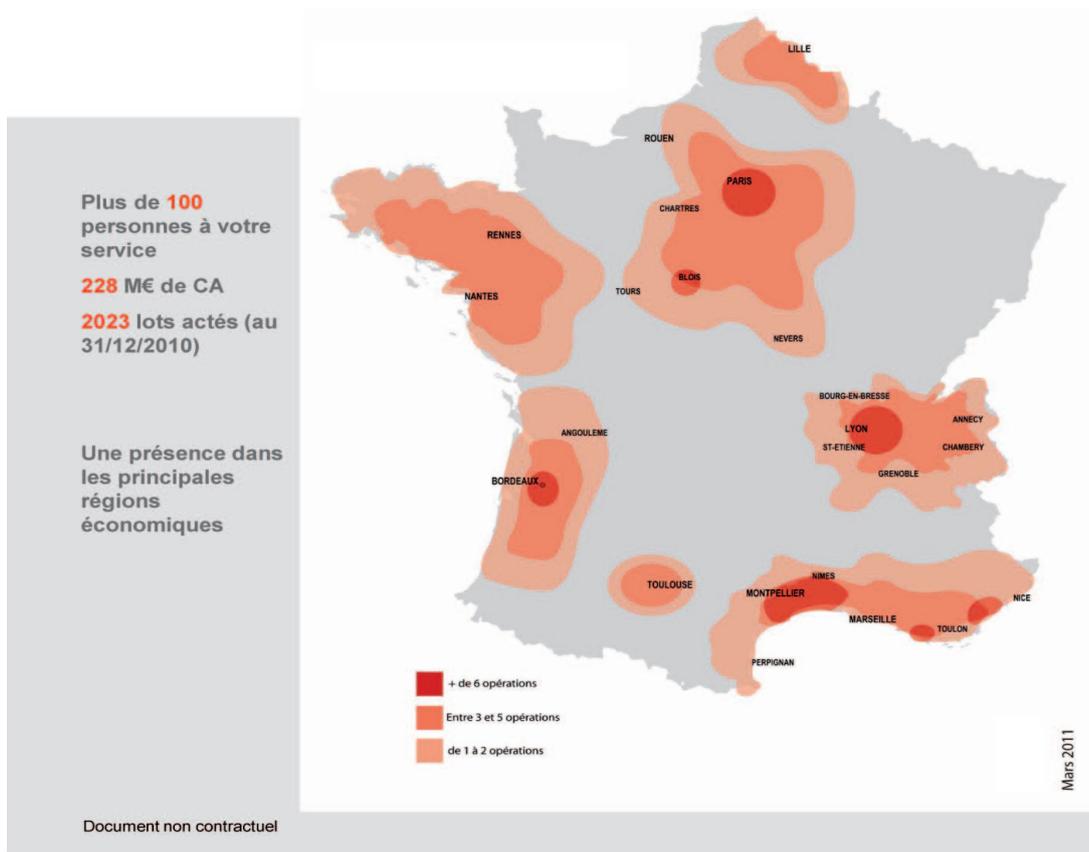
Le promoteur

Le Quadrant Montpellier

Le Promoteur



- Acteur majeur dans l'univers de la promotion immobilière, Océanis est la structure de développement du groupe Equalliance.
- Centré sur l'immobilier d'investissement, Océanis a développé depuis près de 12 ans de très nombreux programmes en métropole sur des marchés en croissance :
 - 70 Résidences locatives / 6 282 lots.
 - 13 Résidences de tourisme d'affaires, urbaines et péri-urbaines / 1 236 lots.
 - 30 Résidences de loisirs / 3 391 lots.
 - 11 Résidences pour étudiants / 1 415 lots.
 - 2 Résidences en logements sociaux / 295 lots.
 - 2 Résidences « Mixtes » (locatif – social) / 198 lots.





 Selectys
