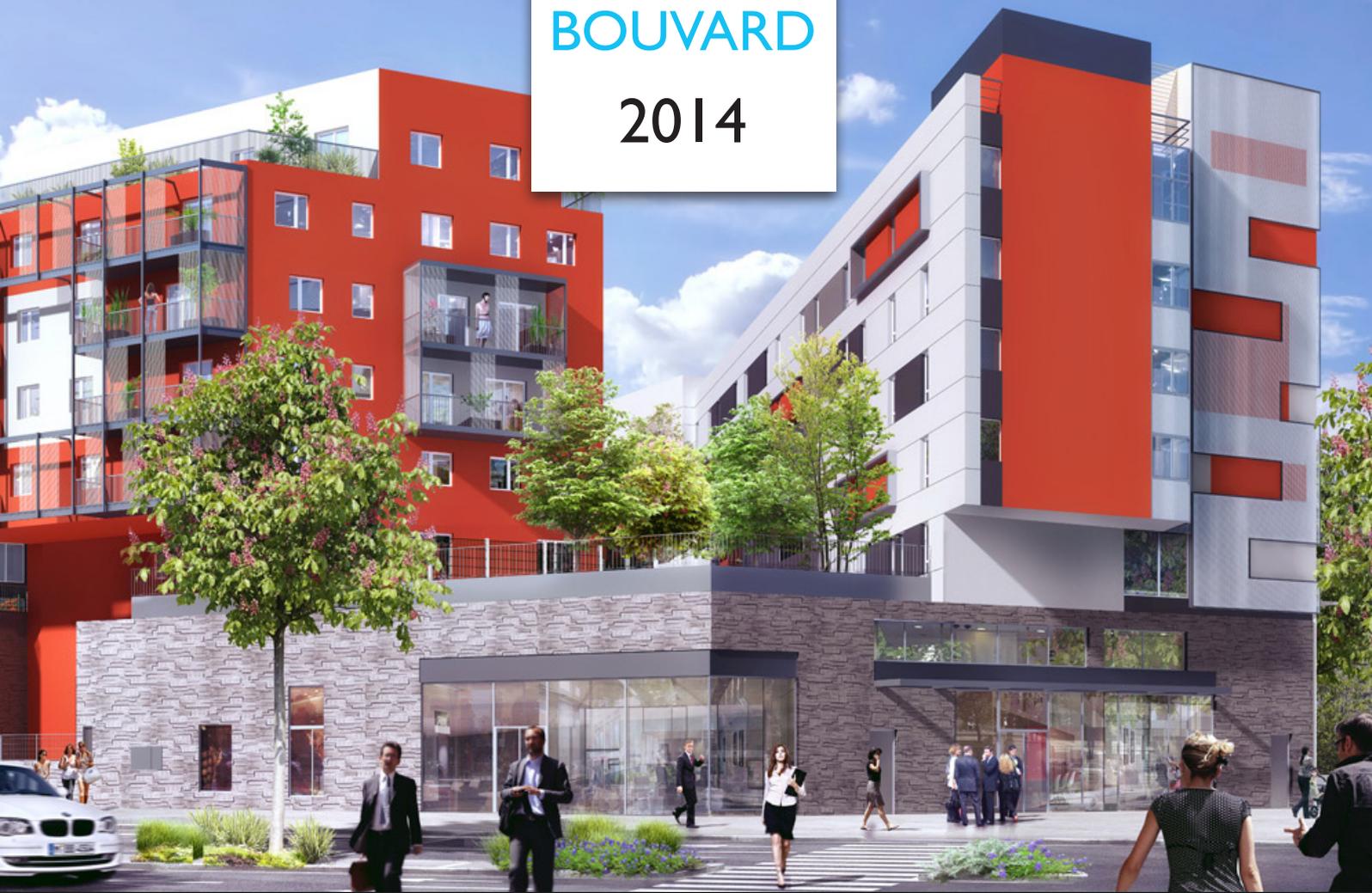


CENSI
BOUVARD

2014



■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre

■ Nanterre (92)

 Selectys

Residhome Apparthotel Paris Nanterre

Nanterre (92)



- ★ Un quartier dynamique
- ★ Des moyens de transport aisés
- ★ Un produit rare
- ★ Une actabilité 2012

➤ Profitant du dynamisme de La Défense et de l'attractivité d'une vraie vie de quartier, la résidence Résidhome Paris Nanterre se situe sur une place bordée de commerces et de restaurants.

À proximité immédiate de la gare RER A Nanterre Université, cette résidence hôtelière est en connexion directe avec la Défense ou le cœur de la Capitale.

Pour cette adresse inscrite dans la rénovation du Coeur de Quartier, l'architecte Jean-Paul Viguier a conçu une résidence résolument contemporaine, remarquable par sa conception originale et par sa qualité, ainsi que par ses performances environnementales.



Régime fiscal :
Censi Bouvard
Lmnp - Lmp



Nombre de lots : 104



Promoteurs :
Cogedim et Eiffage



Livraison :
4e trimestre 2014



A partir de: 157 119 € HT
Mobilier inclus



Gestion : Reside
Etudes Apparthotels



Passage des actes :
4e trimestre 2012



Acquisition HT
possible : Oui



Services : espace petit-dé-
jeuner, service ménage,
laverie, parkings sous-sol,
conciergerie...

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- ✚ Un emplacement stratégique qui profite du dynamisme de la Défense
- ✚ Au pied d'une place regroupant bureaux, commerces et restaurants
- ✚ Une réponse efficace à une demande locative forte insatisfaite
- ✚ Un gestionnaire reconnu : Groupe Réside Etudes
- ✚ Une qualité de conception et de réalisation remarquable, garantie par la signature d'un grand nom de l'architecture et de deux promoteurs reconnus

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 ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Reside Etudes
-

■ E. Le promoteur

- Cogedim



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	Bd des Provinces Françaises 92000 NANTERRE
Permis de construire.....	PC 092 050 11 D 0096
Nombre de lots.....	104 lots
Passages des actes.....	4e trimestre 2012
Date de livraison.....	4e trimestre 2014

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	5 % à l'ordre de Me CHEUVREUX - encaissé
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 5 % à la signature du contrat (dépôt de garantie) • 25 % à la signature de l'acte authentique • 5 % à l'achèvement des fondations • 20 % à l'achèvement du plancher bas RDJ • 10 % à l'achèvement du plancher bas du RDJ+3 • 5 % à la mise hors d'eau

Si achat HT :

- 13.61 % au début du cloisonnement

Si achat TTC :

- 15 % au début du cloisonnement
- 10 % à la peinture
- 5 % à la livraison

■ Les sites internet

■ www.selectys.com

■ Présentation

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage **SAS NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE**

■ Notaire : **Etude Notariale de Me CHEUVREUX**
77 Bd Malesherbes
75008 PARIS

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

■ Gestionnaire : **RESIDE ETUDES APPARTHOTELS**
42 avenue Geoge V
75008 PARIS

■ Promoteurs **COGEDIM - EIFFAGE**



■ B. Le site

■ Le site

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Le département

■ Les Hauts-de-Seine



- Le département des Hauts-de-Seine est le deuxième département le plus peuplé d'Ile de France après Paris, avec 1,5 million d'Alto-Sénaquais en 2008, et l'un des plus riches de France. Son chef-lieu est Nanterre.
- Il appartient à la petite couronne de la région Ile-de-France et est limitrophe des départements de Paris à l'est, du Val-d'Oise au nord, des Yvelines à l'ouest, de l'Essonne au sud, du Val-de-Marne au sud-est et de la Seine-Saint-Denis au nord-est.
- Du fait de sa forme et de sa position «centrale», c'est le département de la région parisienne qui touche le plus de départements franciliens.
- En dehors des parcs et bois, les Hauts-de-Seine sont entièrement urbanisés, ce qui en fait un département-ville.
- La population du département, c'est :
 - 13 % de la population francilienne
 - une population en forte augmentation (+8,7 % par rapport à 1999)
 - 30 % de la population a moins de 25 ans.
- L'économie dans les Hauts-de-Seine :
Traditionnellement réputé pour sa vigueur économique, le département accueille près de 100 000 entreprises, soit 12 % de l'Ile-de-France ; 16 % de ses salariés y travaillent. Le secteur tertiaire représente 88 % des établissements et 80 % des salariés.
Le quartier d'affaires de la Défense, pôle tertiaire le plus dense d'Europe regroupe, sur 150 hectares, 3,5 millions de m² de bureaux, 180 000 emplois, 3600 entreprises et 230 000 m² de commerces de proximité.
- Les infrastructures de transport :
Le département est traversé par 3 lignes de RER, 6 de Métro, 8 lignes SNCF de Banlieue et 3 rocares.

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre

■ Nanterre

La ville

■ Nanterre

- Nanterre, chef lieu des Hauts de Seine, appartient à la proche couronne de l'Ouest parisien. Elle est bordée par les communes de Rueil-Malmaison et Suresnes au Sud, Puteaux, Courbevoie et La Garenne-Colombes à l'est, Colombes et Bezons au Nord, Carrières-sur-Seine et Chatou à l'ouest.
- Nanterre est un pôle économique d'envergure régionale avec 5 000 établissements, 73 000 emplois, plusieurs zones d'activités, la proximité de la Défense.
- Nanterre accueille 5 parcs d'activités qui sont les Guillaeries, les Groues, les Champs Pierreux, les Hautes Pâtures et Nanterre préfecture.
- Nanterre bénéficie d'une très bonne desserte tant au niveau des infrastructures routières (A14, A86, RN 314, RN 13, 14 lignes de bus) que ferrées (3 gares RER à 10 minutes du centre de Paris, 1 gare SNCF).
- Nanterre est devenue en quelques années un pôle économique majeur de la région Ile-de-France. Chaque année, trois cents nouvelles entreprises (hors commerce et artisanat) s'installent à Nanterre. Son emplacement stratégique aux portes de Paris et de la Défense, premier centre d'affaires européen, et son réseau de communication exceptionnel ont transformé la ville ces vingt dernières années et fortement vitalisé son tissu économique.
- Des pôles de compétences se sont constitués autour des activités de services :
 - dans le tertiaire de haut niveau
 - dans le secteur du négoce et de la logistique, attirés par l'excellent réseau de desserte et l'offre de locaux mixtes sur les zones d'activités : activités de commerce de gros, services logistiques, transporteurs
 - dans le secteur de la maintenance tertiaire : service de nettoyage, sécurité, location, maintenance, secrétariat
 - dans le secteur de la maintenance urbaine et des éco-industries.

Une «vraie» capitale administrative

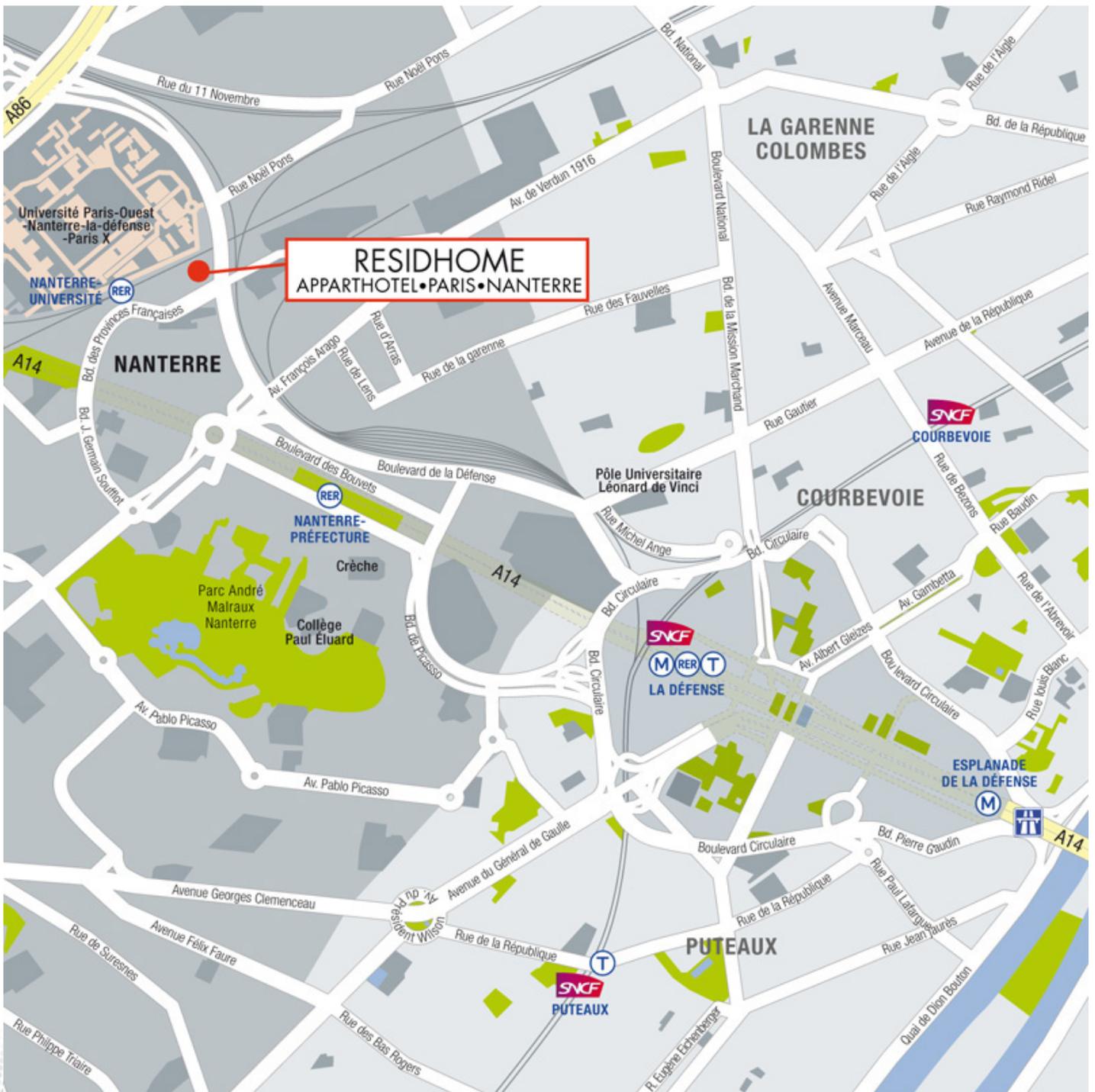
- Nanterre accueille le Conseil général des Hauts-de-Seine, la Préfecture, le Tribunal de grande instance, la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre des métiers du département des Hauts-de-Seine... Ce pôle administratif accueille également les directions départementales des grandes administrations (équipement, douane, services fiscaux, travail, emploi, éducation nationale).
- Une Maison de l'emploi et de la formation (MEF) regroupant tous les services publics de l'emploi et de la formation, ainsi qu'une Cité des métiers et une plate-forme interentreprises a ouvert ses portes en 2006.

La résidence

- Residhome Apparthotel Paris Nanterre
- Nanterre

La ville

Plan de la ville



Le site

- Residhome Apparthotel Paris Nanterre
 - Nanterre

Accès

Plan d'accès



• En train :

La gare Nanterre Université se trouve à 3 minutes à pied de la résidence. Idéalement placée sur la ligne RER A qui dessert le pôle Léonard de Vinci (Gare de La Défense à 5 minutes) en 20 minutes. La station Châtelet est accessible en 15 minutes, le quartier latin (RER B station St Michel) en 35 minutes, la gare de Lyon en 18 minutes.

• En bus :

Les lignes de bus qui s'arrêtent au pied de la résidence boulevard des Provinces Françaises desservent la ligne N°1 du métro en direction du centre de la capitale (La Défense). La ligne N°73 vers Châtelet ainsi que les lignes N°141, 157, 159, 161, 174, 178, 258, 262, 272, 275, 276, 278, 304, 358, 360 et 378.

• En voiture :

La R314 aux portes de la résidence permet d'accéder directement au boulevard circulaire de La Défense et aux autoroutes A14 et A86 vers Rueil, l'autoroute A15 vers Cergy Pontoise et l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle. L'autoroute A86 permet de rejoindre le campus de Saclay en 30 minutes.



■ C. La Résidence

■ La résidence

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Situation

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre

Bien intégrée dans l'ensemble immobilier qui s'ancre sur la nouvelle place, Résidhome Paris Nanterre s'élève côté rue face à un nouvel immeuble de bureaux dernière génération, et côté jardins face à l'ensemble résidentiel Quartett, qui s'élève au-dessus du boulevard des Provinces Françaises, avec des commerces et restaurants installés en pied d'immeubles.

Dans la perspective de la Grande Arche, les immeubles neufs affichent l'ambition d'un centre de ville en pleine évolution, dans lequel Cœur de Quartier développe, dans la continuité des Terrasses, un nouveau quartier mixte composé de logements, de bureaux, de commerces et d'une nouvelle résidence de Tourisme et d'Affaires conçue par Cogedim et Eiffage Immobilier.

Profitant du dynamisme de La Défense et de l'attractivité d'une vraie vie de quartier, la résidence Résidhome Paris Nanterre se situe sur une place bordée de commerces et de restaurants. À proximité immédiate de la gare RER A Nanterre Université, cette résidence hôtelière est en connexion directe avec la Défense ou le cœur de la Capitale.

Le pôle intermodal Nanterre Université fait peau neuve et développera en 2015 un des plus importants carrefours de transports en commun de la région parisienne, avec, sur son parvis, des lignes de bus, des taxis, des vélos et à terme la ligne de tramway T1 prolongée. L'accès aux périphériques parisiens et au boulevard circulaire de La Défense s'effectue facilement depuis la résidence, en prise directe avec l'A86 et la RN314.

- + **Un emplacement stratégique qui profite du dynamisme de la Défense**
- + **Un quartier mixte dynamique regroupant logements et bureaux**
- + **Au pied d'une place regroupant bureaux, commerces et restaurants**
- + **Des moyens de transports importants**

■ La résidence

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Présentation

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre

Pour cette adresse inscrite dans la rénovation du Coeur de Quartier, l'architecte Jean-Paul Viguier a conçu une résidence résolument contemporaine, remarquable par sa conception originale et par sa qualité, ainsi que par ses performances environnementales.

La décoration soignée d'un vaste hall ouvert sur la place, et des paliers d'étages, valorise les volumes et traduit le standing choisi pour cette nouvelle résidence hôtelière. Généreux par ses proportions, le hall de double hauteur laisse entrevoir la coursive qui dessert le premier étage. L'architecture intérieure joue avec les volumes où des éclairages en suspension apportent leur touche créative. Le mobilier s'habille de bois pour un accueil chaleureux teinté de rouge, et pour le confort des résidents, des chauffeuses basses composent un coin salon reposant.



Résidhome Paris Nanterre développe 104 appartements dont 99 studios et 5 appartements de 2 pièces de belles surfaces : 22,5 m² et 34,5 m² en moyenne. La plupart des appartements bénéficient du calme et des vues sur un mail paysager et ses jardins alentours.

Pour rendre le quotidien des résidents toujours plus facile, la réception offre les services d'une conciergerie, qui permettent aux résidents de déléguer les tâches inhérentes à un séjour parisien : réservation de taxis, billetterie, réception des plis...

- + Une réponse efficace à une demande locative forte insatisfaite**
- + Une gestion Réside Etudes**
- + Une qualité de conception et de réalisation remarquable, garantie par la signature d'un grand nom de l'architecture et de deux promoteurs reconnus**
- + Des prestations Cogedim**
- + Un produit rare**
- + Une forte valeur patrimoniale**

■ La résidence

- Residhome Apparthotel Paris Nanterre
- Nanterre

Présentation

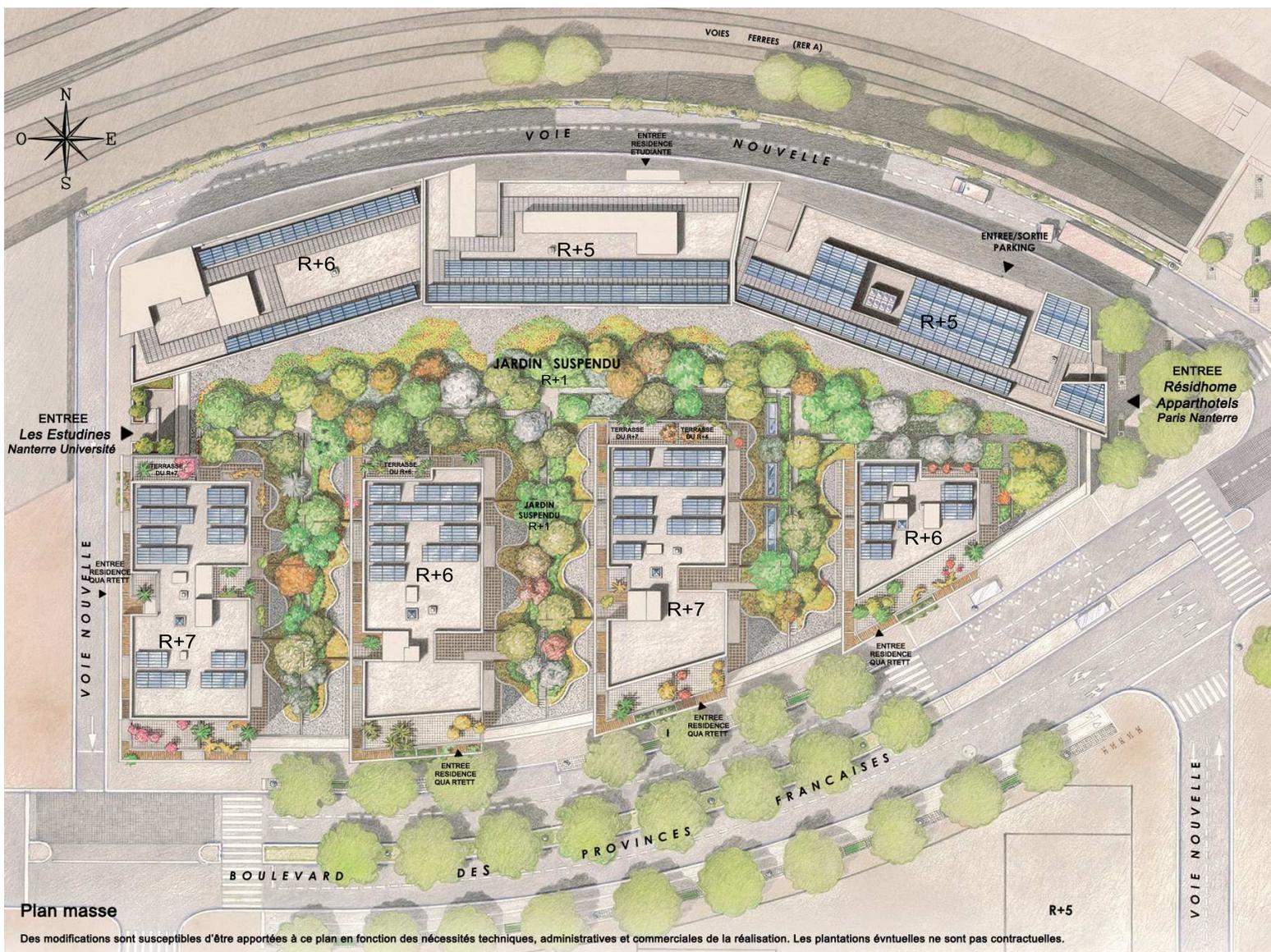
■ Le hall d'accueil



■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Plan de masse

■ Plan de masse



3 septembre 2012



■ D. La Gestion

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Reside Etudes

■ Le Groupe Réside Études

Depuis plus de 20 ans, le Groupe Reside Etudes (SA à conseil d'administration et au capital social de 15.000.000 d'euros) conçoit, construit, commercialise et gère des biens immobiliers destinés aux particuliers, avec le double objectif de servir un revenu sûr à ses investisseurs et de satisfaire ses locataires.

Le Groupe Réside Études c'est :

- Plus de 20 000 logements gérés en 2012
- La confiance de plus de 18 000 investisseurs
- Plus de 150 résidences en exploitation dans toute la France

Chiffres :

- Chiffre d'affaires :
31/12/2011 : 318 352 K€
31/12/2010 : 292 243 K€
- Résultat d'exploitation :
31/12/2011 : 17 025 K€
31/12/2010 : 16 042 K€
- % résultat d'exploitation :
2011 : 53.47 %
2010 : 54.89 %
- Résultat net :
31/12/2011 : 8 457 K€
31/12/2010 : 8 195 K€
- % résultat net:
2011 : 26.56 %
2010 : 28.04 %
- Capitaux propres :
31/12/2011 : 66 178 K€
31/12/2010 : 59 503 K€

Les différentes marques du Groupe Réside Etudes :

- Relai Spa ***** : Résidences tourisme 4* et 5* avec espaces affaires, bien-être et détente
- Les Estudines : Résidences avec services pour étudiants
- Les Girandières : Résidences avec services pour les séniors
- Residhome : Résidences services 3* et 4* avec espace affaires
- Séjours et Affaires : Résidences de tourisme et d'affaires 2*



■ E. Le Promoteur

■ Le Promoteur

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Cogedim



Depuis plus de 45 ans, COGEDIM cultive la passion du beau. Beaux sites, belles architectures, belles prestations... Beaux volumes, beaux matériaux, beaux espaces dédiés aux clients, et à leurs voisins, qui vivent derrière ou devant les belles façades des immeubles dont COGEDIM est le créateur. Cette exigence est un tout, une attention permanente et quotidienne portée au produit, de la conception à la livraison.

■ Cogedim, le beau à vivre

L'ambition de Cogedim est de donner à chacun de ses clients, selon ses goûts et ses besoins, le plaisir de s'approprier son lieu de vie. La «signature» COGEDIM s'exprime en particulier dans des prestations de la meilleure qualité, alliant toujours esthétique et innovation.

Equipements et prestations dans les appartements répondent à la qualité des plans, mais aussi à la beauté des façades et des espaces communs, souvent décorés par un architecte spécialisé. Résidences, hôtels particuliers et immeubles témoignent du savoir-faire de Cogedim mis au service d'un cadre de vie harmonieux, agréable et original.

■ Des sites exceptionnels

COGEDIM doit d'abord sa notoriété à la qualité des adresses sur lesquelles elle construit ou rénove. D'abord, une attention particulière est portée à la qualité de la desserte, à la présence toute proche des commerces mais aussi des établissements scolaires de renom, des équipements de loisirs ou de soins...

Ensuite, ses réalisations bénéficient presque toujours d'un environnement naturel qui leur garantit rareté, confort et calme : proximité d'un jardin ou d'un parc, d'un point d'eau, d'un fleuve ou des rivages de la mer, présence d'un jardin intérieur ou de larges balcons et terrasses, vue largement dégagée, même en plein cœur urbain : tels sont les critères qui permettent de reconnaître une réalisation COGEDIM.

Enfin, les sites COGEDIM sont réputés pour être toujours situés dans les quartiers les plus agréables, qu'ils soient campés sur leur réputation.

■ Le Promoteur

■ Residhome Apparthotel Paris Nanterre ■ Nanterre

Cogedim

■ Le groupe Altarea/Cogedim

Altarea Cogedim conjugue la récurrence des revenus d'une foncière commerces et la valeur ajoutée d'un promoteur présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier :

- COMMERCE
 - 3 ° foncière cotée Française
 - 1 ° foncière multi-canal :
 - Commerce physique :
 - 2,6 Mds€ de patrimoine
 - 160 M€ de loyers bruts annuels
 - 815 M€ de projets
 - Commerce on line :
 - 6 à 8 millions de visiteurs uniques par mois
 - 384 M€ de volume d'activité on line
- LOGEMENT
 - 4 200 logements réservés (2011)
 - 1 205 M€ TTC de logements réservés
- BUREAUX
 - 170 000 m² de bureaux livrés
 - 623 000 m² de projets maîtrisés
 - 102 M€ de chiffre d'affaires



 Selectys
