

**Narbonne  
SCELLIER**



# *Villa Aruur*



# Villa Iruir



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel



## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

### **B . LE SITE**

- . Le département
- . Narbonne
- . Plan d'accès

### **C . LA RESIDENCE**

- . Plan de Situation
- . Vue aérienne
- . Plan de Masse
- . Descriptif

### **D . LA GESTION**

**A.**

# **PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage :**

**SARL VILLA AZUR**

**Notaire :**

**Maître BISMES FAU  
26 Bd de Châteaudun  
11200 LEZIGNAN CORBIERES**

**Gestionnaire :**

**AGENCE DU SOLEIL  
7 Bd Gambetta  
11100 NARBONNE**

**Commercialisateur :**

**SELECTYS  
3 bis Avenue Foch  
05000 GAP  
☎ 04 92 565 765  
[www.selectys.com](http://www.selectys.com)**



## LA RESIDENCE

- Nombre de logements :** 19 lots
- Passages des actes:** 3er Trimestre 2010
- Date début des travaux :** 1er Trimestre 2010
- Date de livraison prévisionnelle :** 2ème Trimestre 2011



## LA RESERVATION

- Responsable des disponibilités :** Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
- Dépôt de garantie :** 2000 € par chèque établi à l'ordre de Maître BISMES FAU

**Appel de fond prévisionnel :**

- 5 % A la réservation
- 25 % Terrassement en cours
- 5 % Fondations achevées
- 30 % Plancher bas du rez de Ch.
- 5 % Hors d'eau
- 15 % Hors d'air
- 5 % Cloisons carrelages
- 5 % Achèvement
- 5 % Livraison



## LES SITES INTERNET

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.mairie-narbonne.fr](http://www.mairie-narbonne.fr)

## **LES ETAPES CHRONOLOGIQUES**

**Lancement de la Commercialisation : Sept. 2009**

**Montage Dossier Financier => 3 / 4ème Trimestre 09**

**Offre Prêt => 3 / 4ème Trimestre 2009**

**Signature Notaire => 3er Trimestre 2010**

**Livraison => 2ème Trimestre 2011**

**B.**

## **LE SITE**

*«Une terre privilégiée souvent appelée "Petite France" par ses amoureux. De la Méditerranée aux Pyrénées, l'Aude Pays Cathare possède une telle variété de paysages et de lieux prestigieux, qu'elle comblera les plus exigeants.»*

# L'Aude (11)



# L'Aude



## *Situation du département :*

L'Aude tire son nom du fleuve côtier qui le traverse. Sa superficie (6.343 km<sup>2</sup>) le classe au 39<sup>ème</sup> rang des départements français. Sa population est estimée actuellement à 306.500 habitants.

Le département se situe entre deux massifs montagneux (la Montagne Noire au Nord et les Pyrénées au Sud) et deux bassins sédimentaires (le bassin languedocien à l'est et le bassin aquitain à l'ouest). Il borde la Méditerranée sur 47 km. Les départements qui lui sont limitrophes sont les Pyrénées Orientales, la Haute-Garonne, le Tarn, l'Hérault et l'Ariège. Ses points les plus éloignés sont séparés par 125 km d'Est en Ouest et par 90 km du Nord au Sud.

## *Economie :*

L'activité économique est à la fois orientée vers le secteur primaire: agriculture céréalière dans le Lauragais, élevage (mouton essentiellement) dans les massifs montagneux, vignes à l'Est (vins de Corbières, de la Clape), dans le centre (Minervois, Malpeyre) et dans le Sud (blanquette de Limoux), et la pêche sur les principales communes du littoral.

L'activité industrielle est surtout présente aujourd'hui dans l'arrondissement de Narbonne, notamment avec les installations portuaires et les dépôts pétroliers de Port-la-Nouvelle.

## *Emploi :*

La situation de l'emploi est actuellement la suivante : 85 % des 5 400 entreprises artisanales ont moins de 10 salariés. Cent entreprises environ dépassent les 50 salariés.

Les employeurs les plus importants sont les collectivités locales et les hôpitaux publics. Le secteur tertiaire représente 70 % de la population active.

Outre la viticulture qui a accompli de très grands efforts dans le sens de la qualité et représente une indéniable source de richesse, le tourisme constitue une activité économique à part entière. De fait, la [Cité de Carcassonne](#), le littoral méditerranéen, les Châteaux Cathares, le [Canal du Midi](#) attirent chaque année les touristes dans l'Aude (dont 2 millions environ pour la seule Cité).



# Narbonne



Avec ses 173 kilomètres carrés, la commune de Narbonne possède le territoire le plus étendu du département, mais aussi le territoire le plus diversifié.

Dès l'Antiquité, carrefour économique, géographique et culturel, Narbonne concentre toutes les richesses de la civilisation méditerranéenne. Aujourd'hui alliant tradition et modernité, elle conjugue un art de vivre millénaire et une qualité de vie au quotidien à la fois dynamique et chaleureuse.

Au cœur du 41<sup>ème</sup> Parc Naturel de France, Narbonne englobe un patrimoine préservé exceptionnel couvrant 7900 hectares : sites classés du massif de la Clape et de l'Étang de Bages Sigean, stations de Narbonne -Plage en bord de mer et de la Nautique au bord de l'étang. Narbonne, c'est aussi un patrimoine historique exceptionnel : La Via Domitia, vestige archéologique majeur et élément symbolique qui annonce dès l'Antiquité la vocation euro-méditerranéenne et commerciale de Narbonne, l'ensemble monumental composé du Palais des Archevêques, et la Cathédrale saint Just et saint Pasteur et de son cloître, le Pont des Marchands, autant d'atouts à découvrir sans oublier la maison natale de Charles Trenet.



Capitale économique de la Méditerranée antique, Narbonne offre en 2005 aux entreprises désireuses de s'implanter de nombreux atouts favorisant leur développement économique.

## *La population*

- Population de Narbonne:
  - \* Population de l'arrondissement de Narbonne : 123 700 habitants
  - \* Population recensée : 51 996 population légale 2006 (INSEE 1er janvier 2009)
  - \* Population estivale : 80 000 personnes dont 30 000 à Narbonne-Plage.

# Narbonne



## *Emploi*

Le nombre d'emplois salariés du secteur privé est de 17 075 et de 20 128 sur la Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne".

L'évolution de l'emploi dans le secteur privé est à plus de 624 emplois entre 2006 et 2007 (ville de Narbonne) et plus de 514 sur la Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne". Le taux de croissance de l'emploi enregistré en 2007 (+ 3,8 %).

Au cours des dix dernières années, l'emploi a progressé de plus de 44% sur la ville, contre 40,6 % en Languedoc Roussillon. Le bassin de Narbonne se place en troisième position du classement régional (+ 45,7 % en 10 ans), juste derrière le bassin de Lunel et celui de Montpellier (+48,1%). La progression est surtout marquée dans les secteurs des services et de la construction.

## *Economie*

Avec 80 % des emplois du Narbonnais, une croissance de 47 % sur les 8 dernières années, le secteur des services joue un rôle majeur sur l'essor économique local.

A la croisée des grands axes routiers, autoroutiers et ferroviaires, au carrefour de l'Europe du Sud, Narbonne développe une activité logistique importante.

Au bord de la Méditerranée, avec un patrimoine architectural riche et varié, un environnement préservé, le tourisme en narbonnais joue la carte de la qualité et de la diversité.

Le vignoble, résolument orienté vers des productions de qualité, constitue aussi un atout économique pour Narbonne qui est une des places économiques majeures de la viticulture française.

Une capacité technologique récente dans le domaine des sciences de l'environnement et de l'agronomie, une volonté affirmée d'unir développement économique et développement durable permet de générer de nouvelles activités et de relever les défis de l'innovation et de la croissance.

# Narbonne



## *Zones d'activités*

On recense sur la commune de Narbonne, 7 zones d'activités représentant une superficie globale d'environ 380 hectares.

Deux de ces zones ([Bonne Source](#) et [Forum Sud](#)) ont une vocation exclusivement dédiée aux activités commerciales.

Une autre [Malvézy](#) a vocation à accueillir des entreprises industrielles. La zone de Saint Germain sur laquelle va être réalisée l'opération « Porte de Narbonne », connectable au réseau SNCF, en bordure d'autoroute, a quant à elle une destination réservée à la logistique.

Les 3 autres zones ([Plaisance](#), [La Coupe](#), [Croix Sud](#)), situées en bordure de RN9, à proximité immédiate de la sortie autoroutière Narbonne Sud, sont multi-activités.

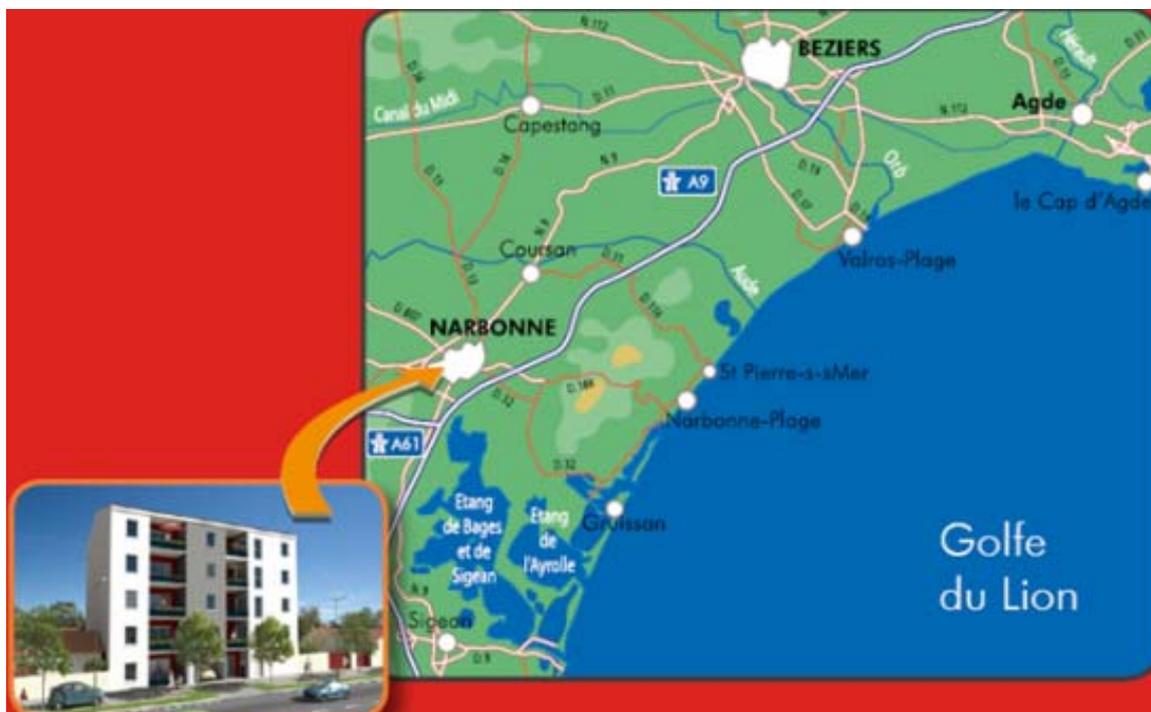
## *Enseignement*

Ecoles primaires et maternelles	35
Collèges	10
Lycées	10
Lycées Professionnels	5
Lycées Agricoles	3
Lycées Professionnels Agricoles	1
Universités	3
IUT	3

## *Formations supérieures*

La Communauté d'agglomération "Le Grand Narbonne" accueille plus de 1800 étudiants sur son territoire dont 900 sur le site universitaire de Narbonne.

# Plan d'accès



## En voiture, depuis :

Paris 787 km  
Toulouse 151 km  
Montpellier 90 km  
Barcelone 250 km



## En train (TGV) :

A 4h30 de Paris  
A 1h15 de Toulouse  
A 50 mn de Montpellier



## En avion :

- Aéroport de Béziers—vias à 30mn de Narbonne
- Aéroport de Carcassonne à 30 mn de Narbonne
- Aéroport de Perpignan à 45 mn de Narbonne
- Aéroport de Montpellier à 1h de Narbonne

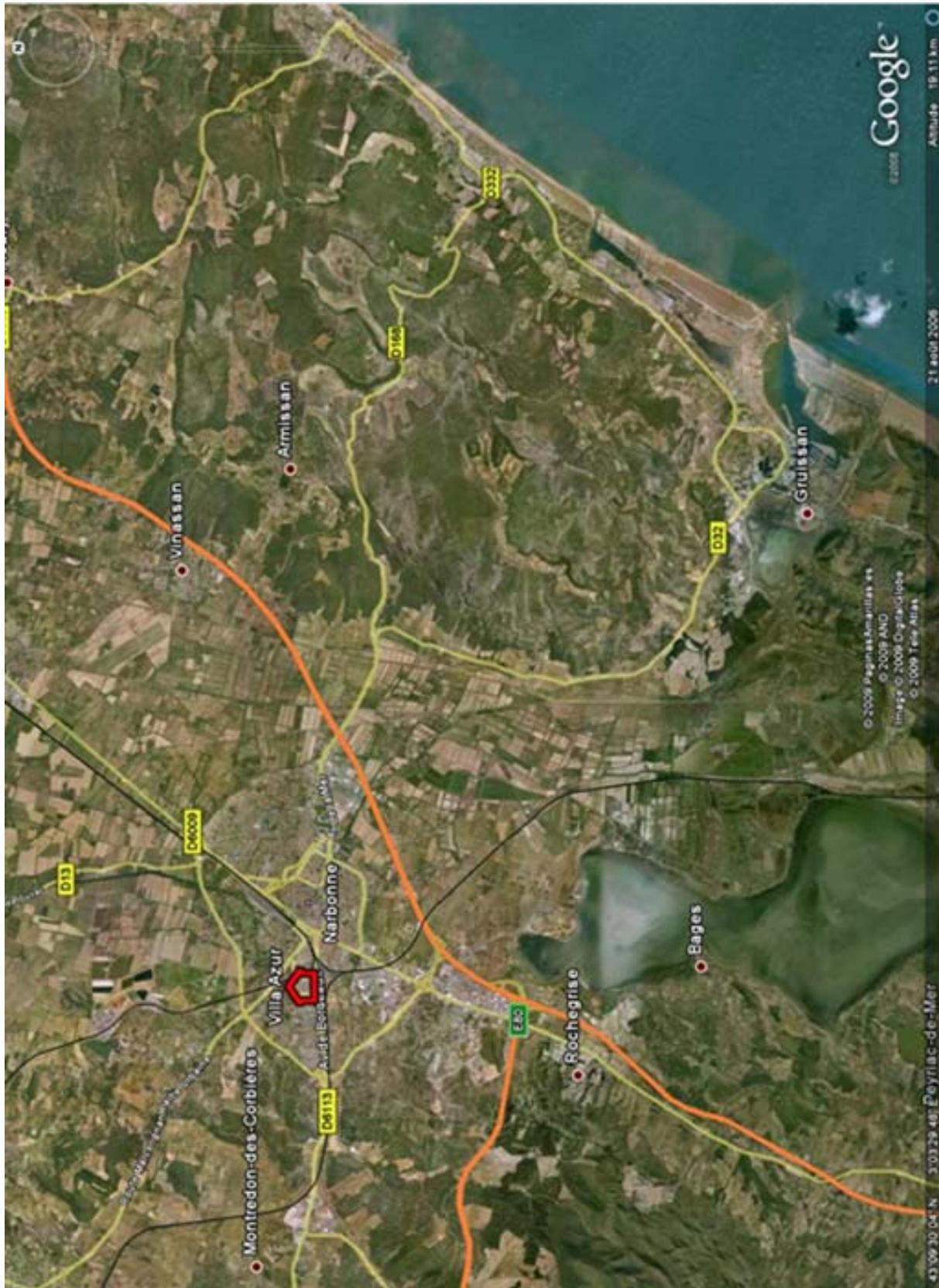
C.

# LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Plan de Situation



# Vue aérienne



# Plan de Masse



# Villa Azur



## **Situation**

Découvrez la résidence "Villa Azur", qui profite d'un emplacement privilégié à quelques minutes seulement de la cité de Narbonne.

Son emplacement privilégié permet de bénéficier de la proximité de toutes les commodités du centre-ville, mais aussi d'offrir le calme d'un quartier résidentiel, tout en étant à 10 minutes des plages.

## **Votre sérénité en toute saison**

Dans ce cadre privilégié, Villa Azur propose 19 appartements, du T2 au T3.

La conception contemporaine de la résidence crée une sensation d'espace et de sérénité. Chaque appartement dispose d'une vaste terrasse pour goûter la douceur du climat languedocien. De généreuses baies vitrées baignent de lumière des intérieurs confortables et fonctionnels.

A la Villa Azur, votre bien-être se conjugue en toutes saisons...

LES + PRESTATIONS	LES + PRODUIT	LES + LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"><li>• Double vitrage isolant</li><li>• Parking privé sécurisé</li><li>• Vidéophone</li><li>• Local vélos</li><li>• Cuisine équipée</li><li>• Carrelage 30x30 en gré + . isolant phonique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une architecture soignée et contemporaine</li><li>• Une petite résidence de 19 appartements</li><li>• A partir de 2 393 €/m<sup>2</sup> (prix moyen 2 550 €/m<sup>2</sup>)</li><li>• Un produit packagé</li><li>• Des assurances locatives performantes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une situation privilégiée à proximité du centre-ville</li><li>• A 10 minutes des plages</li><li>• Un quartier résidentiel à proximité des commodités</li></ul>

# Villa Aruur



Vue de l'avenue avant travaux



Vue de la résidence côté parking

# D.

## LA GESTION



### Présentation du groupe

➤ Créée en 1973, notre structure repose sur la notoriété et le professionnalisme de nos enseignes : Agence du Soleil et Société Catalane de Gestion. Depuis plus de 35 ans, notre groupe ne cesse de s'agrandir pour recenser 18 agences solidement implantées dans les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.

➤ Professionnels au savoir-faire complet, connus et reconnus, nous sommes spécialistes des différents métiers de l'immobilier. Notre activité s'articule autour du syndicat de copropriétés, de la gestion locative, des locations de vacances et de la transaction.

### Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés charges et taxes impayés	Durée illimitée AXA : maximum 80 000 € SADA : jusqu'au départ effectif du locataire	SANS
Détériorations immobilières	AXA : maximum 8 000 € HT SADA : maximum 7 700 € TTC	Equivalente au dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges
Protection juridique	AXA : maximum 5 000 € SADA : plafond de 20 000 € par litige	AXA : Seuil d'intervention de 230 € SADA : Seuil d'intervention de 200 €
Frais de procédures	AXA : maximum 5 000 € SADA : honoraires d'avocat, d'huissier de justice ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires pris en charge	SANS
Vacance locative, établie à 6 mois	6 mois de loyer charges et taxes comprises	1 mois de loyer CC
Carence locative, établie à 6 mois	3 mois de loyers hors charges et taxes à compter de la date de réception du lot, sans aucune réserve et au terme de la période relative aux intérêts intercalaires (3 mois gestionnaire puis 3 mois promoteur)	SANS

- . Locataire éligible à la GRL : compagnie SADA
- . Autres cas : compagnie AXA

# Villa Arvir

## *Le montant de l'acquisition inclut*

Un produit packagé :

- Frais de notaire
- Frais de prêt (maxi 2 % du prix de vente)
- Frais de dossier bancaire (maximum 600 €)
- Frais de procuration (maximum 100 €)
- Intérêts intercalaires (limité à 2 % / an du prix de vente et ensuite au prorata temporis jusqu'à la livraison)

