

Nîmes  
LMP LMNP



# Sémiramis 2



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Semiramis 2



# *Sémiramis 2*

## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

### **B . LE SITE**

- . Le département
- . La ville
- . Nîmes, ville étudiante
- . Zones d'activités de Nîmes
- . Les activités
- . Plan d'accès

### **C . LA RESIDENCE**

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

### **D . LA GESTION**

### **E. LES PLANS**

- . Façades
- . Plans d'étages

**A.**

# **PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

*Sémiramis 2*



## LES INTERVENANTS

<b><u>Maître d'ouvrage :</u></b>	<b>SCI LE VALLON</b>
<b><u>Architecte :</u></b>	<b>Architecte DPLG JE GIRARDOT 62, 64 Avenue Roosevelt Franklin 06110 LE CANNET</b>
<b><u>Notaires :</u></b>	<b>Maître GAUTHIER 37 Place Breuil 43000 LE PUY EN VELAY</b>
<b><u>Gestionnaire :</u></b>	<b>ANTAEUS 52 Avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE</b>
<b><u>Commercialisateur :</u></b>	<b>SELECTYS 3 bis Avenue Foch 05000 GAP ☎ 04 92 565 765 <a href="http://www.selectys.com">www.selectys.com</a></b>
<b><u>Cabinet fiscal mandaté :</u></b>	<b>Cabinet MAGNIN 100 Rue Louis Pasteur 73494 LA RAVOIRE</b>



## LA RESIDENCE

**Dépôt du Permis de construire :** PC3018905P0379

**Obtenu le 30/11/2005**

**Nombre de logements :** 143 lots

**Passages des actes:** Mai 2007

**Date de début des travaux:** 1er Trimestre 2007

**Date de livraison prévisionnelle :** Juin 2008

**Date de prise d'effet du bail:** Juin 2008



## LA RESERVATION

**Responsable des disponibilités :**

**Valérie ARICO, karine SAUNIER et  
Ludivine ANDRE  
☎ 04 92 565 765**

**Dépôt de garantie :**

**2 % du prix de vente TTC par chèque établi à  
l'ordre de Maître GAUTHIER**

**Accompagnement fiscal :**

**Comptabilité annuelle :  
376,74 € TTC LMNP  
807,30 € TTC LMP indiv**

**Rentabilité :**

**Jusqu'à 5 %**

**Appel de fond prévisionnel :**

**25 % à la signature de l'acte authentique,  
10 % aux fondations achevées,  
15 % à l'achèvement du plancher bas du rez-de-  
chaussée,  
10 % à l'achèvement du plancher bas du 1er étage,  
10 % à la mise hors d'eau de l'immeuble,  
20 % au cloisonnement en cours,  
5 % à l'achèvement de la résidence,  
5 % à la livraison des biens.**



## LES SITES INTERNET

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

## **LES ETAPES CHRONOLOGIQUES**

**Lancement de la Commercialisation : Janvier 2007**

**Montage Dossier Financier => 1er Trimestre 2007**

**Offre Prêt => 1er Trimestre 2007**

**Signature Notaire => 2ème Trimestre 2007**

**Livraison => Juin 2008**

**B.**

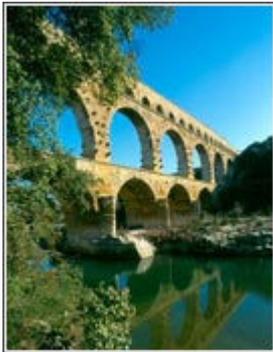
## **LE SITE**

*« Du Mont Aigoual, point culminant de Cévennes, au sable fin de la Méditerranée en passant par le célèbre Pont du Gard, le Gard déploie une palette de sites époustouflants et offre des patrimoines à la diversité et la beauté admirable. »*

# Le Gard



**Le département du Gard** est un département généreux, aux frontières géographiques bien marquées : la Méditerranée, les Cévennes et le Rhône. Terre de soleil, c'est un pays d'accueil et d'échanges depuis les temps ancestraux.



La toute petite fenêtre sur la mer accueille l'imposante ville fortifiée d'Aigues Morte, tandis que sur les contreforts des Cévennes ou dans la vallée de la Cèze, des petits villages à l'architecture attachante continuent à vivre au rythme des saisons.

A l'opposée, l'opulente vallée du Rhône, riche de son vignoble, de ses cultures maraîchères et fruitières attisera votre gourmandise...

Mais la richesse n'est-elle pas également historique ; le Gard, c'est aussi le Pont du Gard et les Arènes de Nîmes qui en font l'un des départements

l e s  
p l u s



# Nîmes



Depuis plus de 2 000 ans Nîmes est à la confluence de toutes les cultures, et de toutes les rencontres. A mi-chemin entre l'Espagne et l'Italie, entre le Rhône et le Cévennes, Nîmes cumule les atouts...

Les romains ne s'y étaient pas trompés en s'y installant dès le II<sup>ème</sup> siècle avant notre ère. Ils offrent à la ville ce qu'il y a de plus beau : les arènes, la maison carrée en sont de superbes témoignages.



**L'économie** : Sans doute dopée par le succès de son pôle de biotechnologie (un des premiers de France), rajeunie par la création d'un centre universitaire autonome, et soutenue par la communauté d'agglomération, Nîmes entend afficher un visage neuf et dynamique depuis l'an 2000.

**Haute technologie** : A travers la reconfiguration urbaine et par l'amélioration du cadre de vie, la ville cherche à attirer des entrepreneurs, et notamment ceux du secteur de la haute technologie. Avec, à ce jour, une vingtaine d'entreprises spécialisées dans les biotechnologies et 450 emplois directs créés, Nîmes a effectivement d'ores et déjà pris un virage high-tech assez inattendu.



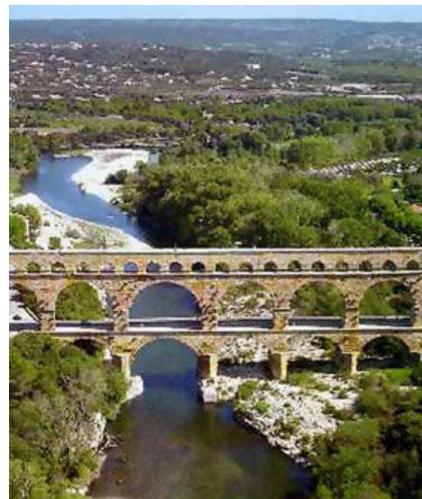
# Nîmes



L'agglomération a pour sa part décidé de doubler la surface du parc technologique Georges-Besse (+ 25 hectares), où sont situées ces entreprises, pour l'étendre au-delà de l'autoroute d'ici quinze ans. Objectif : doubler, d'ici deux à trois ans, le nombre d'entreprises dédiées aux biotechs.

**Argument du foncier :** Hormis sa localisation géographique qui peut apparaître comme des plus enviables (au carrefour des autoroutes et du réseau ferroviaire, au centre de l'arc méditerranéen au sud de la vallée du Rhône), Nîmes semble disposer, en raison du manque cruel de foncier dont souffre Montpellier, d'un argument supplémentaire pour attirer de nouveaux établissements sur des zones d'activité élargies (Grézan, Bouillargues et Mitra, notamment). Domaine le plus convoité : l'agroalimentaire, qui compte pour 25 à 30 % de l'économie locale.

**Possibilités offertes par la communauté d'agglomération :** La création en décembre 2001 de la communauté d'agglomération « Nîmes Métropole », son élargissement ( de 14 à 23 communes aujourd'hui) offrent de grandes possibilités de développement. La nouvelle structure permet également d'alléger la fiscalité des entreprises nîmoises. Priorité est aussi donnée au tourisme d'affaires. Un palais des congrès devrait voir le jour pour 2007 dans le secteur de la gare. La mairie espère voir s'y installer de nouveaux hôtels 3 et 4 étoiles.



# Nîmes, ville étudiante

L'engouement pour le sud-est de la France et l'arrivée en 2001 de la Ligne à grande vitesse Méditerranée, donnent un dynamisme nouveau à la ville de Nîmes générant un essor démographique et économique important. Nîmes veille à devenir une vraie ville universitaire autour des facultés Vauban, des Carmes et du nouveau site Hoche. L'enseignement supérieur à Nîmes tend à se développer rapidement, suite à une demande croissante de la part d'une population locale qui ne cesse d'augmenter. (Croissance démographique estimée selon la DATAR à plus de 30 % pour les 20 prochaines années).

Le nombre d'étudiants est passé d'environ 8 000 à près de 9 500 au cours des cinq dernières années.

L'université nîmoise entend bien conserver et développer son image de qualité et de proximité. Pour un meilleur suivi des étudiants et une meilleure insertion dans la vie professionnelle, des effectifs limités sont donc indispensables. Pour cela, une augmentation des filières s'impose. Elle souhaite ouvrir un maximum de classes en 1ère année, pour que les étudiants du bassin gardois puissent se confronter aux études supérieures et effectuer leur choix.

A chaque rentrée universitaire, les étudiants ont de plus en plus de difficultés pour trouver un logement. C'est ainsi que des étudiants, faute d'avoir trouvé un toit, avaient, dans un passé récent, démarré l'année universitaire sur les chapeaux de roue... en logeant dans leur voiture, voire à l'hôtel... Et cette année encore, le Crous a ouvert des hébergements d'urgence, car, selon les estimations de l'Unef, il serait indispensable de construire au moins 2 000 logements étudiants.

Les doléances des intéressés, celles du Centre régional des œuvres universitaires et sociales (Crous), débordé par les demandes et celles des mairies et des universités qui réclament une augmentation du parc de logements, la situation se détériore à chaque rentrée.

## **ENSEIGNEMENT / EFFECTIF GLOBAL 9 500 ETUDIANTS**

• Centre universitaire	2 930 étudiants
• Formation spécifiques (Ecole de la CCI/Police/IUFM)	2 530 étudiants
• Etablissements publics et privés	1 270 étudiants
• Formations Para-médicales	950 étudiants
• Faculté de Médecine	800 étudiants
• Lycée Agricole	600 étudiants
• Ecole des Beaux-Arts/Académie de Peinture	300 étudiants
• Ecoles des Mines	120 étudiant

# Zones d'Activités de Nîmes

**Communauté d'Agglomération, Nîmes Métropole mène une politique foncière dynamique, axée sur la qualité de l'offre et la capacité d'adaptation aux besoins des entreprises. Quatre zones d'activités thématiques garantissent aux investisseurs un environnement professionnel cohérent.**

➤ **Le Parc Scientifique et Technique Georges Besse II à Nîmes** : Dans la continuité du Parc Georges Besse I qui accueille sur 15 ha 70 entreprises représentant 400 emplois dans le secteur tertiaire et de la haute technologie (biotechnologies, STIC, centres de recherche et de formation, école d'ingénieurs...) le parc Georges Besse II s'étendra sur 14,5 ha à proximité immédiate de l'autoroute A9. Ainsi cette zone cluster en matière de biotechnologies et de nouvelles technologies pourra accueillir de nouvelles entreprises et développer un pôle de recherche universitaire et d'enseignement supérieur.



➤ **La zone d'activités de Grézan à Nîmes** se situe à l'est de Nîmes, le long de l'autoroute A9, à proximité de l'échangeur Nîmes-Est et dispose d'une desserte spécifique par voie ferrée pour le fret. La zone existante de 60 ha accueille 90 entreprises du secteur de l'industrie et de la logistique, soit plus de 1000 emplois.

➤ **La zone franche urbaine** s'étend à Nîmes sur trois sites : Valdegour-Pissevin, Plan Perbosse et Kilomètre Delta. Elle accueille aujourd'hui 630 entreprises, soit près de 2300 emplois. Le site de Kilomètre Delta est juxtaposé à l'échangeur autoroutier de Nîmes-Ouest (A9) et les deux autres sites sont à moins de 5 minutes de ce même échangeur. L'ensemble de la zone est proche du centre ville et est desservi par le réseau de transports en commun. Sont présents sur cette zone la Boutique de Gestion, la Couveuse d'entreprises, l'Association des Entrepreneurs en ZFU de Nîmes et dès 2006, un pépinière d'entreprises de 1500 m<sup>2</sup> sera disponible.



# Les Activités

*Un art de vivre !*



## *Les traditions camarguaises*

**La course camarguaises** c'est une manifestation traditionnelle qui remporte énormément de succès. Des hommes habillés de blanc appelés raseurs descendent dans l'arène pour se mesurer au taureau de Camargue. Equipés d'un crochet métallique, ils tentent d'enlever des attributs, cocarde, glands ou ficelles placés sur et entre les cornes du taureau.



**L'Abrivado** ont lieu à Nîmes pendant la fêria et du printemps à l'automne dans les villages à l'occasion des fêtes votives. Quelques taureaux sont lâchés d'un bout à l'autre d'une rue. Ils sont encadrés par les gardians à cheval. La population essaye alors de les faire échapper en provoquant une brèche dans la chaîne créée par les gardians.



**L'Encierro** : Des taureaux aux cornes protégées sont lâchés à travers les rues d'un village ou d'une ville. Leur surface de liberté est barricadée afin d'éviter les accidents. Des jeunes gens téméraires viennent alors courir derrière le taureau. Généralement, l'encierro a lieu les soirs de printemps ou d'été pendant les fêtes votives.

# Les Activités

*Un art de vivre !*



## *Les Férias et spécialités gastronomiques*

**A Nîmes, l'amour du taureau est passionnel. On ne compte plus les clubs taurins et les coins de cafés où les avis arrêtés sur telle corrida ou tel torero fusent et s'entrechoquent.**

**La Féria :** Point d'orgue de la vie festive nîmoise, la féria à Pentecôte près d'un million de visiteurs. Pendant 5 jours, le taureau est roi. Mais on ne vient pas à Nîmes uniquement pour tauromachie. On s'y rend avant tout pour la fête, la pastis et le Fino et la musique. On y reste pour l'animation des rues, la folie, les bodegas. On y revient pour l'ambiance et les rencontres que l'on y fait.



**La Féria des Vendanges** existe depuis 1978, elle a lieu les troisièmes vendredi, samedi et dimanche de septembre. On la dit plus spontanée et plus familiale que sa grand sœur de Pentecôte... Vous avez aussi La Pégoulade mais aussi les corridas...



**Nîmes** est un paradis pour les gourmets. En témoignage l'appellation « de Nîmes » accolée à quelques-unes de nos plus belles réussites. Deux mots toujours synonymes de qualité et de traditions culinaires signalant une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Quelques spécialités de Nîmes : La Brandade de Nîmes est un plat typiquement nîmois, huile d'olive, la tapenade, les Costières de Nîmes, l'agneau de Nîmes, le croquant Villaret, le petit pâté nîmois, la fraise de Nîmes...



# Plan d'accès



## En voiture, depuis :

Paris : 708 km  
Lyon : 246 km  
Marseille : 121 km  
Nice : 277 km  
Montpellier : 53 km

A 54 en provenance d'Arles, Marseille, Côte d'Azur, Italie.

A 7 en provenance d'Avignon, Valence, Lyon.

A 9 en provenance de Montpellier, Narbonne, Perpignan, de l'Espagne.



## En train :

Gare SNCF à 5 minutes à pied des Arènes. TGV MEDITERRANEE : Nîmes est désormais à moins de 3 heures de Paris, ce qui permet d'effectuer un aller-retour dans la journée.



## En avion :

Nîmes-Arles-Camargue à Saint-Gilles (15 km de Nîmes).

Tél. : 04 66 70 49 49

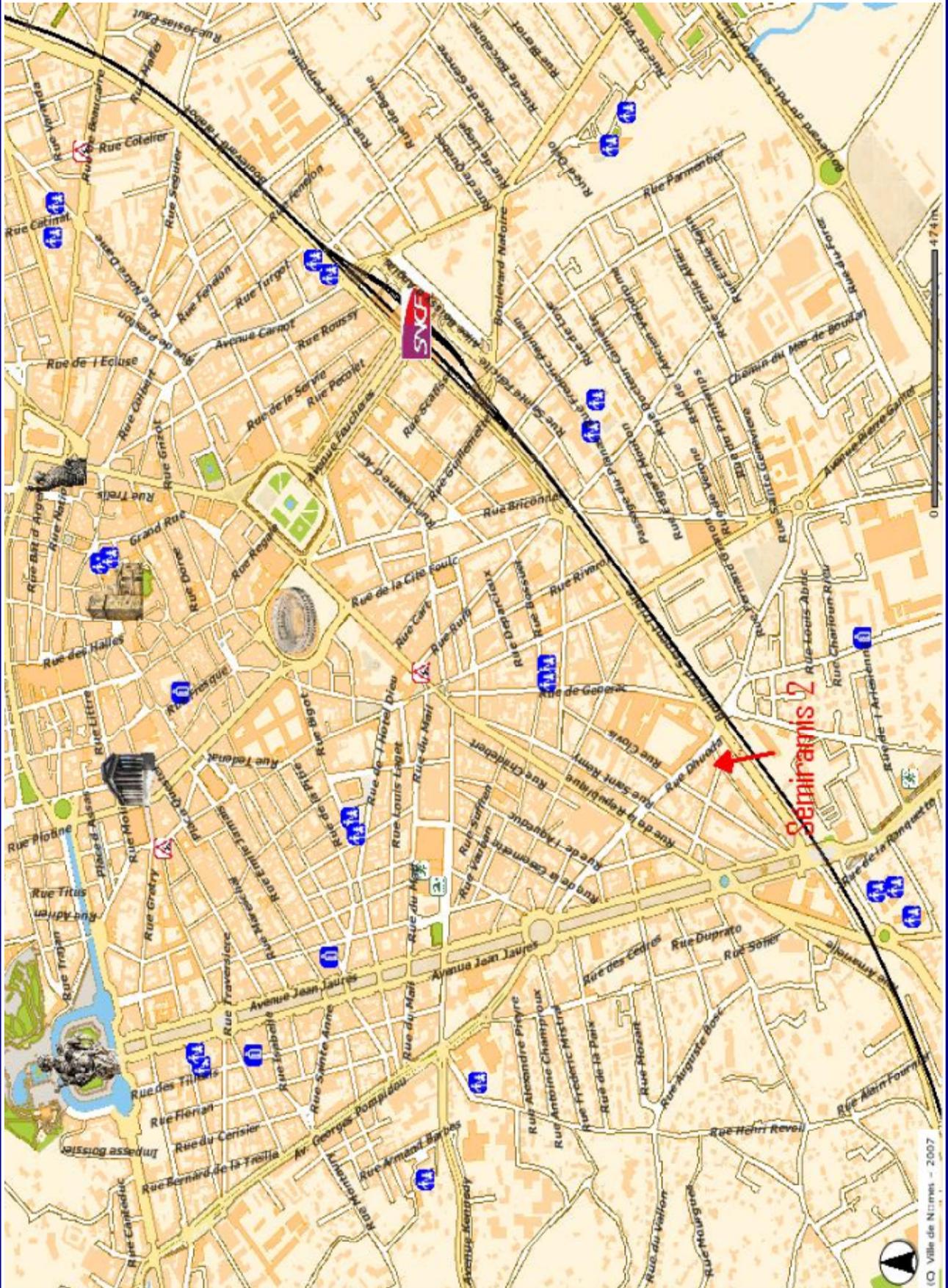
C.

# LA RESIDENCE



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Plan de Situation





# Sémiramis 2



## ***La situation :***

Découvrir notre dernière résidence étudiante au cœur de Nîmes. Située dans la rue Dhuoda, perpendiculaire au boulevard Jean Jaurès au sud ouest de la ville, vous profiterez d'un emplacement stratégique. En effet, sa situation privilégiée vous permettra d'accéder en quelques minutes à pied au centre historique de Nîmes ou à la gare SNCF, et de disposer à proximité immédiate de toutes les infrastructures utiles : école, commerces, garderies, piscine...

## ***La résidence :***

Composée de 2 corps formant un « V » reliés par un parc paysager, la résidence Sémiramis saura vous séduire par la qualité de ses aménagements et de son organisation.

Le bâtiment central, en plus des unités d'habitation, accueille les locaux d'exploitation.

La résidence, à vocation parahôtelière, permet de répondre à une demande locative forte et insatisfaite d'appartements pour étudiants. Vous y trouverez :

- 143 appartements du T1 au T2 Duplex
- 60 places de parking couvertes
- Des locaux d'exploitation comprenant un salon d'accueil avec réception, une salle petit-déjeuner, des locaux fonctionnels de services...



# Sémiramis 2



## *Des appartements fonctionnels et confortables :*

Les appartements, d'une surface de 18 à 40,5 m<sup>2</sup>, font l'objet de soins particuliers sur les notions de confort acoustique, sanitaire et visuel.

La conception des appartements est liée à la longue expérience des opérateurs (promoteur, architecte, gestionnaire). Tout a été minutieusement étudié pour offrir un cadre de vie agréable et fonctionnel.

Chaque appartement bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. Les larges baies vitrées prolongées de balcons offrent un espace et luminosité.



*Exemples de prestations en résidence 3 étoiles*

# D.

## LA GESTION

### Les résidences **ANTAEUS**

La résidence sera gérée par un spécialiste reconnu de la résidence de tourisme : **Antaeus**, qui gère avec succès plus de 30 résidences étudiantes, services, tourisme ou affaires.

Un bail commercial de 11 ans et 11 mois fermes, conformément au décret de 1953, est proposé par **Antaeus** et garantit à l'investisseur un revenu qui, allié à la qualité de l'immeuble et à des conditions fiscales d'acquisition particulièrement motivantes, en font un investissement privilégié et pérenne.



**E.**

# **LES PLANS**

# LES FACADES

# PLAN D'ETAGES

**T 1**

**T 2**

# T 2 DUPLEX

**F.**

# **LES TARIFS**

## *Prix des Appartements*

<b>TYPES</b>		<b>PRIX HT</b>
<b>T1</b>	à partir de	<b>60 313 €</b>
<b>T2</b>	à partir de	<b>76 426 €</b>
<b>T2 DUPLEX</b>	à partir de	<b>100 193 €</b>

