

Les Jardins de Bacchus



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Les Jardins de Bacchus





SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . Perpignan
- . Peyrestortes
- . Plan Communauté d'Agglomération de Perpignan
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

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

D . LA GESTION

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage :

LES JARDINS DE BACCHUS

Notaire :

**Maître BONNAFOUS
25 Avenue G. Clémenceau
66400 CERET**

Gestionnaire :

**LAFORET IMMOBILIER
1 Rue de la République
66000 PERPIGNAN**

Commercialisateur :

**SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com**



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : PC 066 138 08E005-2 Purgé le 24/07/2009

Nombre de logements : 48 lots

Passages des actes: Octobre 2009

Date de livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2010



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités : Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765

Dépôt de garantie : 5 % du prix de vente TTC par chèque établi à l'ordre de Maître BONNAFOUS

Rentabilité : Jusqu'à 3,77 %

Appel de fond prévisionnel en cumul :

5 % à la réservation
25 % à la signature de l'acte authentique
5 % à l'achèvement des fondations
30 % élévation des murs
5 % à la mise hors d'eau
15 % Pose menuiseries intérieures et cloisons achevées
5 % à la mise hors d'air
5 % à l'achèvement de la construction
5 % à la livraison



LES SITES INTERNET

- www.selectys.com
- www.mairie-perpignan.fr

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Août 2009

Montage Dossier Financier => 3 / 4ème Trimestre 09

Offre Prêt => 3 / 4ème Trimestre 2009

Signature Notaire => 3 / 4ème Trimestre 2009

Livraison => 4ème Trimestre 2010

B.

LE SITE

« Que vous soyez en séminaire d'entreprise ou en vacances en famille, venez goûter au charme de la culture catalane, à la chaleur de ses habitants, dans un site majestueux de beauté ! »

Pyrénées-Orientale (66)



Pyrénées-Orientales



Une situation idéale et des paysages magnifiques

Le département des Pyrénées orientales fait parti de la région du Languedoc-Roussillon. Il est un des départements qui offrent à leurs habitants et aux touristes la possibilité de profiter à la fois des joies de la montagne et de la mer.

La longueur des plages de sable fin et des côtes rocheuses présente la Méditerranée à perte de vue. Les paysages des pays catalans sont d'une grande beauté naturelle et portent également la trace du labeur des hommes.

Les montagnes pyrénéennes ont l'accent du sud. On trouve aux frontières de l'Ariège, de l'Espagne et de l'Andorre, les plus hautes terres du pays catalans. Elles nous offrent des plateaux et des sommets vertigineux où le soleil brille plus de 300 jours par an.



Une identité forte et une richesse culturelle



L'originalité et l'ambiance particulière des Pyrénées-Orientales restent incontestablement dans cette "double culture", à la fois française et catalane, sans cesse enrichie d'influences diverses dues à sa situation frontalière et à l'attraction exercée par les paysages et le climat.

Miraculeusement préservé du temps et de la folie parfois destructrice des hommes, le patrimoine architectural, artistique, culturel, est abondant est souvent comparé à un gigantesque musée. Avec plus de 500 monuments religieux, civils ou militaires. Il y a de quoi faire pâlir de jalousie des conservateurs !

Le département de par sa situation et son ancrage culturel offre des nombreuses possibilités de découvertes à la fois culturelles ludiques et sportives, ...

Économie en expansion

Le tourisme y est la principale source d'activité. En effet, il offre des enjeux d'aménagement et de valorisation des territoires importants.

Les pouvoirs publics mènent une politique ambitieuse et volontaire dans la création de richesse sur tout le département. La volonté principale est de stimuler l'émergence d'activités innovantes, d'encourager la vocation d'entreprendre et de créer des emplois.

L'économie est en plein dynamisme, et les principaux acteurs territoriaux jouent un rôle déterminant dans son développement.

Perpignan



Situation

Capitale française de la Catalogne du Nord, la ville de Perpignan se situe au centre de la plaine du Roussillon. Elle est encadrée au sud par la chaîne des Pyrénées, à l'ouest par la région des corbières et à l'est par la Méditerranée.

Le Mont Canigou, dernier sommet oriental de la chaîne des Pyrénées domine directement Perpignan. Il culmine à 1784m d'altitude. Sa situation géographique offre une fantastique vue sur la Plaine du Roussillon. De nombreuses personnes s'y précipitent pour gravir ses sommets.

Ville et traditions : une forte identité

Perpignan la Catalane ou « Fidelissima Vila de Perpinyà », c'est ainsi que se présente officiellement la ville. Ces dénominations font référence à son histoire, son identité, son patrimoine, mais elles sont aussi l'expression d'une réalité géographique et culturelle qui fait la richesse et la singularité de la ville. La Catalane car Perpignan, capitale de la Catalogne française. Perpignan est, sans conteste, l'un des foyers de la culture catalane, romane et méditerranéenne, originale par sa langue, ses traditions, ses expressions artistiques et l'attachement à ses valeurs .

Quant au titre de « Fidelissima » , il fut octroyé en 1474 par le roi d'Aragon-Comte de Barcelone, Jean II, pour commémorer la résistance des Perpignanais à l'annexion du Roussillon par Louis XI. Il est ajouté depuis lors aux armes de la ville.



Perpignan



Économie : une ville en pleine mutation économique

Outre le tourisme, les activités économiques de Perpignan sont principalement l'agro-alimentaire et la métallurgie. Perpignan est le siège de la Chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées orientales qui gère le port de Port-Vendres et l'aéroport de Perpignan dont les activités commerciales forment la plaque tournante de l'activité économique du département. La ville est donc le principal axe d'échange entre l'Espagne, la France et l'Italie.

Avec l'arrivée de la gare TGV en 2009, Perpignan finit de s'équiper de tous les moyens d'accès nécessaires à son développement et prend un virage important dans sa croissance internationale.

Depuis quelques années, un certain nombre de "zones économiques" ont vu le jour à la périphérie de la ville : Le grand Saint-Charles à l'ouest, Espace Polygone au nord, Tecnosud au sud (entreprises de pointe), Torremila près de l'aéroport, DERBI.

La ville s'attache également à développer de grands projets urbains autour du concept de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants en terme d'équipements publics, voiries et habitat. Ceci permet à la ville de poursuivre son impulsion dans la dynamique de rénovation.

Chiffres clés

Population : 116 700 habitants

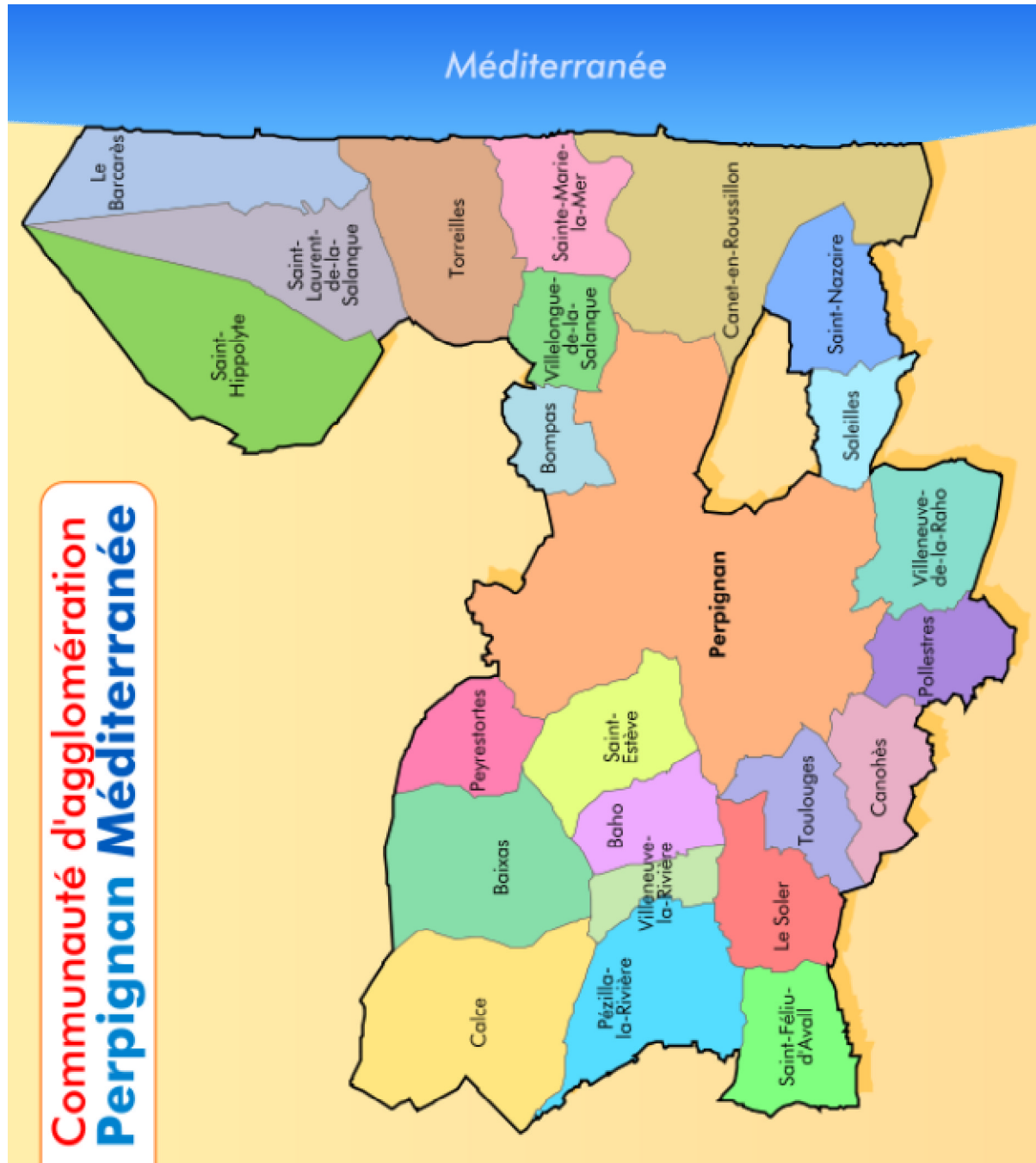
Nbr d'entreprises : 8000 + 1250 en création

Superficie : 68 km²

Densité au km² : 1715 hab/km²

Nbre d'étudiants : + de 10 000

Plan Communauté d'Agglomération de Perpignan



Peyrestortes



La situation géographique

- A 15 mn de la plage, 5 km du centre de Perpignan et de ses infrastructures,
- A 5 mn de l'A9 et de l'aéroport, à 10 mn de la gare,
- Dans la Communauté d'Agglomération de Perpignan Méditerranée, au cœur d'un secteur résidentiel,
- L'alliance d'un cadre de vie naturel et authentique avec la proximité de toutes les infrastructures urbaines !

La situation économique

- Proche des plages et à une heure de voiture des stations de sport d'hivers,
- Sur le principal axe d'échange reliant l'Espagne à l'Italie,
- A Peyrestortes : installation d'une usine du chocolatier « Cé moi », installation d'une polyclinique, proximité du centre commercial Carrefour de Rivesaltes.

Depuis quelques années, un certain nombre de "zones économiques" ont vu le jour à la périphérie de la ville : Le grand Saint-Charles à l'ouest, Espace Polygone au nord, Tecnosud au sud (entreprises de pointe), Torremila près de l'aéroport, DERBI.

La ville s'attache également à développer de grands projets urbains autour du concept de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants en terme d'équipements publics, voiries et habitat. Ceci permet à la ville de poursuivre son impulsion dans la dynamique de rénovation.

Nbre d'étudiants : + de 10 000



Plan d'accès



En voiture, depuis :

La ville se situe à 10 km (11 min) de Perpignan grâce aux routes départementales D900, D117, D614...
Accès rapide à l'autoroute A9.



En train :

Gare de Perpignan
A 1h40 de Montpellier (Trains régionaux ou TGV)
A 2h30 de Toulouse (Trains régionaux et/ou TGV)
A 5h de Paris (TGV)



En avion :

L'aéroport International Perpignan-Rivesaltes dessert les villes de Paris, Londres, Manchester, Southampton, Birmingham...

C.

LA RESIDENCE



Plan de Situation



Plan de Masse



Vue aérienne



Les Jardins de Bacchus



L'alliance d'un cadre de vie naturel et authentique à proximité de toutes les infrastructures urbaines

Les Jardins de Bacchus sont idéalement situés sur le village de Peyrestortes, à 5 km de Perpignan et à proximité des nouveaux pôles économiques de l'agglomération perpignannaise, à savoir :

Le polygone Nord (à 5 minutes) : cette zone économique généraliste du Roussillon regroupe plus de 400 PME/PMI implantées sur 200 hectares et qui génèrent plus de 3000 emplois. De plus cette zone accueille depuis fin 2008 le nouvel hôpital de Perpignan (presque 1000 salariés avec l'école d'infirmière)

La zone Torremilla-Aéroport (à 3 minutes) : réservée aux entreprises qui nécessitent de grosses parcelles, elle s'est rapidement développée au travers de quelques sociétés telles que la SERAM, CEMOI, ASTRAL PISCINE qui comptent à elles trois plus de 600 salariés. Mitoyen à cette zone, le pôle santé Roussillon a vu le jour sur une zone de 80 000 m² (clinique, laboratoire...)

La zone de Rivesaltes-Claira (à 10 minutes) : 80 enseignes commerciales et 1300 emplois.

Peyrestortes bénéficie, grâce à son intégration à la Communauté d'Agglomération de Perpignan Méditerranée, des services et des moyens d'une grande ville et d'un environnement authentique. Grâce à son accessibilité et à sa taille humaine, la ville est un lieu de villégiature agréable à vivre au quotidien, offrant de plus un cadre de vie résidentiel...

LES + PRODUIT

Une architecture respectueuse des traditions régionales
Un produit packagé
A partir de 119 650 € TTC (demi-packagé)
Des assurances locatives performantes

LES + PRESTATIONS

Traitement paysager soigné
Cuisine équipées et meublées
Volets roulants électriques
Faïence sur toute la hauteur dans salle de bain et salle d'eau
Double vitrage isolant

LES + LOCALISATION

Un cadre de vie naturel et authentique à proximité des infrastructures urbaines
A 5 km du centre de Perpignan et à 15 minutes des plages

Les Jardins de Bacchus

Marché locatif et revente

Il est important de noter que très peu de logements neufs se sont construits sur ce secteur depuis les 5 dernières années. On note une nouvelle tendance dans la demande locative, l'attrait de plus en plus fort des villages périphériques par rapport à Perpignan intra-muros.

Par ailleurs la proximité de l'aéroport n'est absolument pas un frein à la location. Le village n'est pas plus exposé au bruit que les autres villages de l'axe nord-sud de Perpignan puisque le couloir aérien démarre à Canet-Saint Cyprien, traverse la ville de Perpignan et se termine sur les communes du nord de Perpignan. De plus, l'aéroport de Perpignan ne connaît pas un trafic élevé (moins de 20 vols par jour et aucun en nocturne).

En revanche, le projet de jumeler la future grande gare TGV avec cet aéroport peut se révéler un atout de poids dans l'avenir et donc à terme dans la revente des logements.

La résidence : des prestations et services étudiés

L'architecture du projet est typiquement régionale, avec couverture en tuiles, des enduits de façade ocre clair s'intégrant aux constructions avoisinantes. Le style pavillonnaire (R+1) est identique aux constructions environnantes constituées de villas et de maisons de village, ce qui permet une intégration optimale dans le site.

Le traitement paysager des espaces communs a été pensé dans le but de concourir au bien-être des futurs résidents.

48 logements distribués sur 4 bâtiments R+1, dans une résidence sécurisée : un îlot (E et F) de 16 T2, et deux bâtiments (A et B) de 32 appartements du T2 au T3.

- . Parking pour chaque appartement
- . Jardins pour les logements en rez de chaussée
- . Balcons pour les étages
- . Cuisines meublées et équipées, notamment :
 - une plaque 4 feux vitrocéramique
 - une hotte aspirante
 - un réfrigérateur
- . Volets roulants électriques dans les séjours
- . Faïence toute hauteur dans les salles de bains et les salles d'eau

Plan aérien



D.

LA GESTION



Garanties	Durée / Montant	Franchise
Loyers impayés charges et taxes contentieux GRL comprise	Durée illimitée Maximum 80 000 € TTC par sinistre et par lot 100 % du loyer charges et taxes	SANS
Détériorations immobilières GRL comprise	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire pour les lots GRL 7 700 € TTC maximum par sinistre et par locataire (2 mois de loyer charges comprises pour remise en état)	SANS
Protection juridique	5 000 € TTC maximum Seuil d'intervention 250 € TTC	SANS
Absence de locataire Locations suivantes	6 mois de garantie 100 % du loyer hors charges et taxes	1 mois sauf pour les studios, T1 et T1 bis, franchise de 2 mois de loyer

Garanties	Durée / Montant	Franchise
1ere location (garantie par le promoteur)	6 mois de garantie	1 mois

Le montant de l'acquisition inclut :

Un produit packagé :

- Frais de notaire
- Frais de prêt
- Frais de dossier bancaire (maximum 750 €)
- Frais de procuration (maximum 250 €)
- Une assurance protection revente

