



SCELLIER
2011

■ Naturalia

■ Pierrefitte
Région parisienne

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Société LOG'



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence..... 190, 192, 194, 196 avenue Elisée Reclus
Pierrefitte sur Seine
Nombre de lots 174 lots.
Passages des actes A partir de juin 2010
Date de livraison prévisionnelle • 3^{ème} trimestre 2011

■ La réservation

Information sur les disponibilités : 04 92 565 765
Dépôt de garantie..... 5 % à l'ordre de **Maître Pujol**
Appel de fond prévisionnel :
• 25 % Signature de l'acte notaire
• 10 % Fondations achevées,
• 25 % Achevement gros oeuvre,
• 10 % Mise hors d'eau,
• 10 % Achevement du cloisonnement
• 10 % Achevement des ouvrages
• 5 % Livraison et levée des réserves

■ Les sites internet

■ www.selectys.com
■ www.mairie-pierrefitte93.fr

■ Présentation

- Naturalia
- Pierrefitte

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage FONCIARIANE

■ Notaire : Maître PUJOL
37 rue Rossini
06000 Nice

■ Commercialisateur : SELECTYS
• 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
• 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
04 92 565 765

■ Gestionnaire : SOCIÉTÉ LOG'J



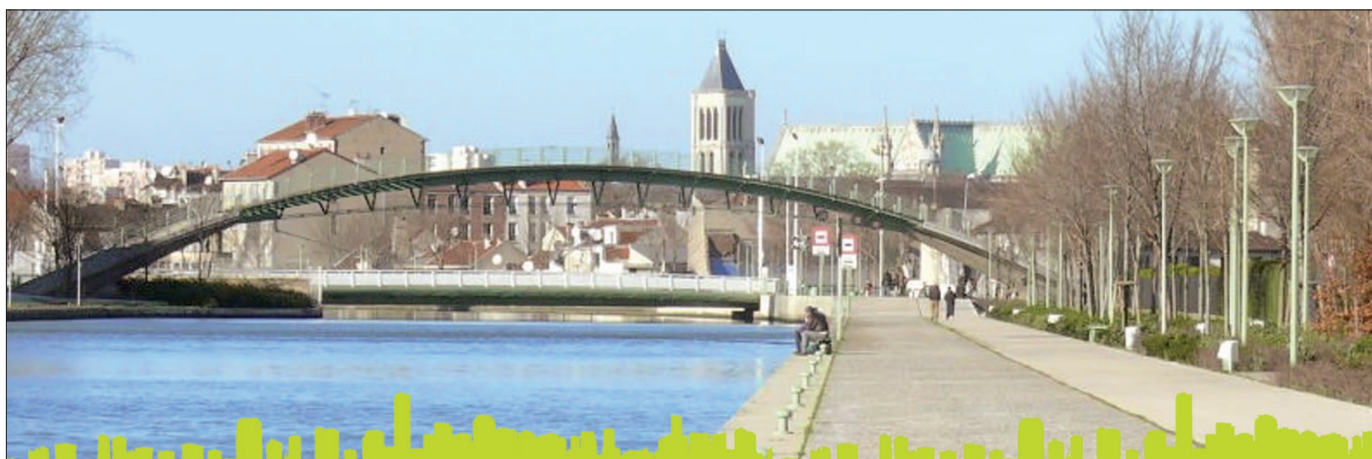
■ B. Le site

■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Le département

■ La Seine Saint-Denis



La Seine-Saint-Denis est située au nord-est de Paris. Sa superficie est de 236 km², ce qui en fait l'un des plus petits départements français. La Seine-Saint-Denis forme avec les deux autres petits départements touchant Paris (les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne) la petite couronne de la région parisienne.

Elle est située dans le Bassin parisien et comprend une part importante du Pays de France. Le département est essentiellement constitué par un bas plateau, la Plaine de France, structuré par les larges vallées de la Seine et de la Marne et par un relief de buttes-témoins, avec le plateau de Vaujours, culminant à 130 m de hauteur, la colline de Belleville - Ménilmontant (128 m) et le Plateau d'Avron (115 m), qui matérialisent l'extrémité du massif de l'Aulnoye ou celle du plateau de la Brie. Ces derniers sont séparés par les dépressions de Gagny et de Rosny-sous-Bois, qui correspondent à un ancien lit de la Marne. Au nord du département se trouve la Butte-Pinson, qui annonce les premiers contreforts du plateau de Montmorency.

■ Tissu économique

- La Seine St-Denis compte 73 197 établissements soit 8,8 % des établissements d'Ile-de-France, ce qui représente 480 244 employés soit 9,5 % des effectifs régionaux.
- Le tissu économique de la Seine-Saint-Denis est composé à 94 % de PME/PMI de moins de 50 salariés. 25,6 % des salariés du département travaillent dans le secteur public (22,4 % au niveau régional).
- La Seine-Saint-Denis est le premier département d'Ile-de-France en superficie de centres commerciaux (environ 675 000 m² et 20 centres).

■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Le département

■ La Seine Saint-Denis

- Depuis 1995, le département voit son nombre d'établissement augmenter régulièrement avec une croissance annuelle de 2 % (2,4 % pour la région).
- Son tissu économique présente une forte concentration du nombre d'établissement sur certains secteurs d'activité :
 - le commerce (gros et détail) représente 28 % des établissements du territoire (21 % au niveau régional).
 - la construction occupe 11 % des établissements du département (l'Ile-de-France 7 %).
- En termes d'effectifs salariés, la Seine-Saint-Denis confirme sa spécialisation dans les secteurs de la construction et du commerce avec respectivement 17,3 % et 6,5 % des effectifs (13,4 % et 4,5 % au niveau régional).
- Le département affiche également un dynamisme dans certaines filières porteuses pour le développement économique :
 - image et audiovisuel
 - aéronautique et aéroportuaire
 - automobile
 - mode et création textile
 - tertiaire



■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

La ville

■ Pierrefite



Pierrefitte-sur-Seine est une commune de la Seine-Saint-Denis, située entre Saint-Denis et le département du Val-d'Oise. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Commune et est le chef-lieu du canton de Pierrefitte-sur-Seine.

Pierrefitte a su préserver un cadre de vie de qualité en offrant un centre ville animé, de nombreux espaces paysagers ainsi qu'une programmation culturelle et sportive diversifiée.

La ville poursuit sa croissance démographique, assurant ainsi la pérennité de son marché locatif. Pierrefitte vit aujourd'hui une période majeure de son développement. L'heure est aux grands projets : commerces, aménagements, transports...

En 2011, le tramway inter-banlieues comptera 7 stations sur la commune. Ce nouveau moyen de transport non-polluant s'ajoutera aux nombreuses communications existantes : RER D, transilien, bus... Pierrefitte n'aura jamais été aussi proche de Paris.

■ Géographie

Le territoire de Pierrefitte-sur-Seine se situe au nord de Saint-Denis, à une dizaine de kilomètres de Paris, sur la RNI. Il s'étend principalement sur la Plaine de France, mais ses limites nord-ouest sont constituées par les contreforts de la Butte-Pinson.

■ Transport

■ Tramway T5

Ce tramway reliera en 2012 les villes de Saint-Denis, Pierrefitte, Sarcelles et Garges.

■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

La ville

■ Une nouvelle ligne

- Longue de 6,6 km, la future ligne de tramway reliera en 2012, la place du 8 mai 1945 à Saint-Denis et le pôle gare de Garges-Sarcelles (95).
- Avec ses 16 stations parcourues en moins de 22 minutes, elle traversera les départements du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis et desservira 4 communes : Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Sarcelles et Garges-lès-Gonesse.
- Guidé sur pneuS, le futur tramway (Translohr) est la solution technologique qui s'adapte le mieux au terrain. Plus étroit, il s'insère facilement dans les rues et avenues. Léger, il bénéficie d'une adhérence renforcée grâce aux pneus, permettant une conduite toute en souplesse et réactivité.
- Doté d'une cabine de chaque côté, il n'a pas besoin de faire demi-tour, utilisant ainsi moins d'espace sur la voirie.
Les quais des stations et les rames à plancher plat rendront le tramway accessible à l'ensemble des utilisateurs.
- Moyen de transport écologique, il assurera vos déplacements en respectant l'environnement.

■ Les bénéfices

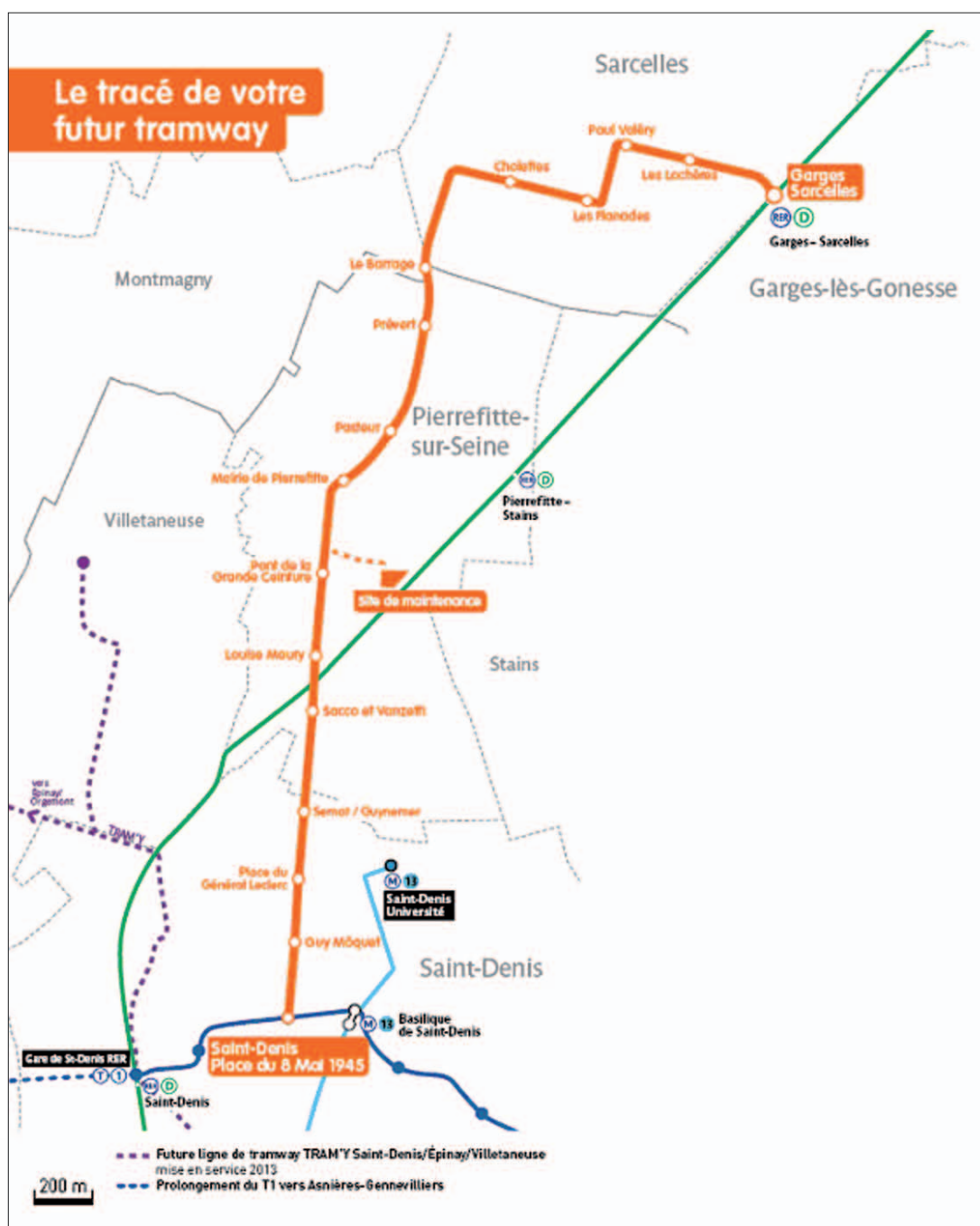
- La réalisation de cette ligne répond au besoin grandissant de mobilité et à la demande d'amélioration de la desserte des communes traversées.
Le tramway proposera une nouvelle offre de transport efficace à 86 600 habitants et salariés situés à moins de 400 m des stations.
- Le tramway va simplifier les déplacements entre les villes et donner un nouvel essor, notamment au quartier des Poètes à Pierrefitte-sur-Seine et à celui des Lochères à Sarcelles.
La ligne offrira un accès simple et rapide aux marchés de Saint-Denis et de Sarcelles, à la Basilique de Saint-Denis, à la mairie de Pierrefitte mais également aux écoles, collèges et lycées situés à proximité de son passage.
- Son arrivée est aussi l'occasion de réaménager l'ensemble des abords de la ligne : ce sont de nouvelles pistes cyclables, des espaces repensés au bénéfice des piétons, mais également de nouvelles plantations et un nouveau mobilier urbain qui viendront améliorer le cadre de vie.
La ligne offrira de multiples correspondances : avec les lignes et le réseau M13 - T1 - RER D – BUS.

Le site

- Naturalia
- Pierrefitte

La ville

Le tracé du tramway



■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

La ville

■ Les grandes étapes du projet

■ 2010 : premiers travaux en Seine-Saint-Denis

Ces travaux préparatoires sont nécessaires à la réalisation du tramway. Ils consistent à dévier les réseaux souterrains (eau, électricité, gaz...) et aériens et à aménager la voirie sur l'ensemble du tracé.

■ 2010 – 2012 : la construction du tramway

Ce sont les travaux du système de transport (construction du site de maintenance et de garage des rames du tramway, pose des rails, réalisation des stations) et des aménagements urbains (voiries, trottoirs, pistes cyclables, plantations, espaces publics). Les essais de ligne : ils sont un préalable à la mise en service commerciale de la ligne.

■ Chiffres clés

- 16 stations
- 6,6 km de ligne
- 4 communes reliées (Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Sarcelles, Garges-lès-Gonesse)
- 18 km/h de vitesse commerciale
- 127 passagers par rame
- 86 600 habitants et salariés situés à moins de 400 m d'une station
- 9 millions de voyages par an
- 1 rame toutes les 5 minutes en heure de pointe
- Nombreuses correspondances : M13 T1 RER D BUS

■ Bassin universitaire

Pierrefitte-sur-Seine fait partie de la Communauté de d'agglomération Plaine-Commune dans le département de la Seine Saint-Denis. Elle est au cœur d'un développement économique et d'un « pôle universitaire » actuel de 42 000 étudiants dans un des départements les plus jeunes de la région (28 % de la population a moins de 20 ans).

La Communauté d'agglomération Plaine-Commune se trouve en première couronne de l'agglomération parisienne et rassemble entre autres les villes d'Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis.

Le territoire est aussi le second pôle universitaire d'Île-de-France avec ses 42 000 étudiants répartis dans les deux universités de Paris VIII-Saint-Denis et Paris XIII-Villetaneuse auxquelles il faut ajouter un IUFM, un IUT, la Maison des sciences de l'Homme, le conservatoire national des arts et métiers (CNAM), de nombreux BTS et classes préparatoires, l'Académie des arts du cirque Annie Fratellini, auxquels s'ajoutera le campus Condorcet en 2012.

■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

La ville
Chiffres clés

■ Quelques chiffres

Les Enseignants	Pierrefitte-Sur-Seine	Rang Académie
Nombre d'enseignants dans le secondaire (académie)	31 107	3e
Part des moins de 30 ans	25,5%	1e
Part des plus de 50 ans	25,8%	24e
Nombre d'enseignants dans le supérieur (académie)	3 584	8e

Les Etudiants	Pierrefitte-Sur-Seine	Rang Académie
Taux d'inscription dans le supérieur (académie)	67,9%	18e

Capacités universitaires	Pierrefitte-Sur-Seine	Moyenne Nationale
Nombre de lits en cité universitaire (académie)	4 415	4 980
Nombre de lits en cité universitaire pour 100 étudiants (académie)	3,6	6,6
Nombre de places dans les restaurants universitaires (académie)	9 696	6 362
Nombre de places dans les restaurants universitaires pour 100 étudiants (académie)	7,9	8,5

■ Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

La ville
Chiffres clés

■ Quelques chiffres

Etablissements scolaires	Pierrefitte-Sur-Seine
Ecoles primaires et maternelles	11
Collèges	5
Lycées	2
Lycées Professionnels	2
Etablissements adaptés	3
Formations d'apprentis	1
Universités	1
IUT	1
Autres Etablissements du Supérieur	1
Ecoles du secteur social	1
Formations professionnelles	1

■ Enseignement supérieur

Paris 8^{ème}

Paris 8^{ème} rassemble 22 500 (dont 21 800 sur Plaine Commune), 840 enseignants chercheurs.

Paris 13^{ème}/Villetaneuse

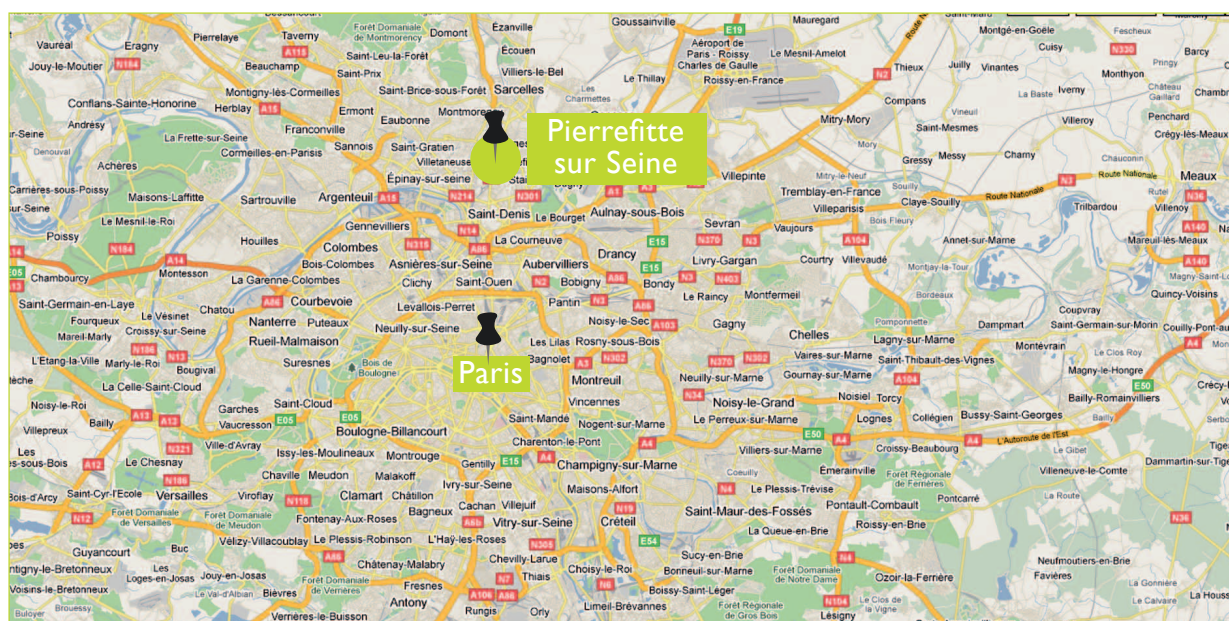
Paris 13^{ème} rassemble 14 700 étudiants sur le territoire de Plaine Commune (sur un total de 21 000 en Seine Saint-Denis) et quelques 650 enseignants-chercheurs (sur 800 au total).

Le site

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Situation

Plan accès



- A 14 km de **Paris**
- A 483 km de **Lyon**
- A 794 km de **Marseille**



■ C. La Résidence

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Situation

■ Vue aérienne



■ La résidence

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Situation

■ La situation

- Située dans un quartier de Pierrefitte sur Seine en pleine expansion, la résidence offre un cadre de vie idéal pour les étudiants et jeunes actifs.
- Plaine-Commune se trouve en première couronne de l'agglomération parisienne et englobe les communes d'Epinay sur Seine, l'Ile Saint Denis, Saint Denis et Pierrefitte-sur-Seine...
- Ce territoire constitue le second pôle universitaire d'Ile de France avec ses 42000 étudiants répartis entre 2 universités (Paris XIII-Villetaneuse et Paris VIII Saint-Denis), un IUFM, un IUT, la maison des Sciences de l'Homme, le CNAM, de nombreux BTS et classes préparatoires, l'Académie des arts du cirque Annie Fratellini sans oublier le campus Condorcet prévu en 2012.
- Outre, les multiples dessertes de bus (150,168,254,268,354 et N44) et la ligne de métro n°13, la mise en place du tramway sur pneu (T5) est prévue pour 2012.

- + A 10 km de Paris
- + Second pôle universitaire d'Ile de France à quelques minutes
- + Au pied de la future ligne de tramway
- + Liaisons de transport importantes
- + Une forte demande locative



■ La résidence

- Naturalia
- Pierrefitte

Présentation

■ Résidence Naturalia

■ Présentation

Découvrez la nouvelle résidence Scellier Etudiante au cœur du second pôle universitaire d'Ile de France.



- Située sur la commune de Pierrefitte-sur-Seine, la résidence est parfaitement adaptée à la vie étudiante et des jeunes actifs.
- La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Plaine-Commune dans le département de Seine Saint-Denis, un des départements les plus jeunes de la région (28% de la population a moins de 20 ans).

- + **Au centre d'une Communauté d'agglomération en pleine expansion**
- + **Au centre d'un grand pôle universitaire**
- + **Des garanties locatives complètes : carence, vacance, impayés...**
- + **La réponse à une demande locative insatisfaite**

■ La résidence

■ Naturalia
■ Pierrefitte

Présentation

■ Résidence Naturalia

- La résidence Naturalia comprend 174 logements étudiants, un gardien avec son appartement de fonction et un espace vert aménagé.
Labellisée « Haute Performance Énergétique HPE 2005 », elle répond à des objectifs architecturaux ambitieux.



- Avec son architecture actuelle, la résidence s'inscrit dans une démarche de logement durable. La construction allie matériaux pérennes, produits et isolants performants et qualité des espaces.
- L'emploi des matériaux traditionnels allié à des solutions techniques actuelles permet de garantir la pérennité du bâtiment, d'assurer le confort hygrothermique et acoustique des logements et la gestion des énergies.

- Les prestations sont soignées et permettent de répondre efficacement aux attentes des locataires et d'envisager avec sérénité la location.
- Tout est réuni pour offrir aux occupants un cadre de vie des plus agréables et pour les étudiants, les meilleures conditions pour étudier.

- + Prestations de qualité
- + Norme HPE certifié CERQUAL
- + Espace vert aménagé.
- + La réponse à une demande locative insatisfaite





■ D. Gestion

■ **Le gestionnaire : Scoiété LOG'**

■ Pour la résidence il a été mis en place un mandat de gestion locative destiné aux investisseurs, les libérant de la gestion au quotidien du bien acquis. Il comprend :

- Un contrat de gestion immobilière : encaissement des loyers, révision annuelle, régularisation des charges, aides à la déclaration de revenus fonciers...
- Un contrat d'assurances accordé par la compagnie AXA dont vous trouverez les conditions résumées ci-dessous

■ **Les garanties locatives :**

Garanties	Limite	Franchise
Loyers impayés	Durée illimitée maximum 80 000 € par sinistre	SANS
Frais de procédures	5000 € par sinistre	SANS
Détériorations immobilières	8000€ par sinistre et 200€ pour frais de constat d'huissier suite au départ du locataire sans état des lieux contradictoire	Pour un bail conclu à compter du 10 Février 2008 inclus, Un mois de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail. Pour un bail conclu avant le 10 février 2008, deux mois de loyer, hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.
Protection juridique	5000€ par sinistre	Seuil d'intervention mini 230€
Vacance locative	6 mois de loyer, charges et taxes à hauteur de 100% du loyer précédent avec un maximum de 4500€ par sinistre	1 mois de loyer, charges et taxes
Carence locative*	4 mois de loyer	SANS

Durée du mandat : 3 an renouvelable. Les honoraires de gestion : 7% HT sur toutes sommes encaissées. Les honoraires de négociation : 1 mois de loyer toutes charges comprises.

cf : le contrat de réservation, annexe 2, conditions particulières.

