

CENSI  
BOUVARD

2014



■ Le Cambridge

■ La Rochelle (17)

 Selectys

# Le Cambridge

La Rochelle (17)



- ★ Au cœur du quartier des universités
- ★ Un marché local étudiant dynamique
- ★ Un ticket d'entrée accessible
- ★ Une gestion Park & Suites

➤ Le programme "Le Cambridge" se situe à la Rochelle, dans le cœur du quartier des Minimes, à moins de 2 km du centre-ville historique.

A proximité des universités et des grandes écoles, la résidence "Le Cambridge" offrira aux étudiants la possibilité de se loger dans des logements neufs bénéficiant d'équipements de qualité sans sacrifier à l'attrait du centre-ville.

La résidence comprend au RDC tous les locaux de services : accueil, salle de fitness, laverie/lingerie, salon et cooking lounge avec office.



**Régime fiscal :**  
Censi Bouvard  
Lmnp - Lmp



**Nombre de lots :** 77



**Gestion :** Park & Suites



**Livraison :**  
2e T 2014



**A partir de :** 92 412 € HT  
Mobiliier inclus



**Services :** Fitness, salon  
restauration rapide,  
laverie...



**Passage des actes :**  
4e trimestre 2012

## L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Au cœur du quartier des facultés, à 300 m de la faculté des Lettres, à 700 m de l'UFR Sciences et Technologies
- + A 100 m du tram et à 2 minutes de la gare TGV en voiture
- + Une réponse pertinente à une demande locative forte insatisfaite
- + Une croissance forte des étudiants à la Rochelle (+17 % en 5 ans)
- + Prestations spécialement conçues pour les étudiants : espace repas-détente, internet, salle fitness, appartements entièrement équipés
- + Un gestionnaire expérimenté, filiale du groupe Equalliance (280 000 000 € de CA)

Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales

Selectys

Tel : 04 92 565 765 /// [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

3 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Fargès 13008 Marseille

Fax : 04 92 565 769 /// [info@selectys.com](mailto:info@selectys.com)

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- Park & Suites
- 

## ■ E. Le promoteur

- Oceanis



# ■ A. Présentation

# ■ Présentation

■ Le Cambridge

■ La Rochelle

Fiche technique

## ■ La résidence

Adresse de la résidence.....	24 26 rue de la désirée 17000 LA ROCHELLE
Permis de construire.....	PC 17300 10 0265. Obtenu le 21/02/2011
Nombre de lots.....	77 lots
Passages des actes.....	4e trimestre 2012
Date de livraison.....	2e trimestre 2014

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	1500 € à l'ordre de Me CAFLERS
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % à la signature de l'acte authentique</li> <li>• 5 % à l'achèvement des fondations</li> <li>• 30 % à l'élévation des murs</li> <li>• 5 % à la mise hors d'eau</li> <li>• 15 % à la pose des menuiseries intérieures et cloisons en cours</li> <li>• 5 % à la mise hors d'air</li> <li>• 4 % à l'achèvement des cloisons</li> <li>• 6 % à la livraison des locaux</li> </ul>

## ■ Les sites internet

■ [www.selectys.com](http://www.selectys.com)

- Le Cambridge
- La Rochelle

## Les intervenants

- Maître d'ouvrage ..... **SCCV LE CAMBRIDGE**
  
- Notaire : ..... **Maître CAFLERS**  
27 Rue Rossini  
06000 NICE
  
- Commercialisateur : ..... **SELECTYS**
  - 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP
  - 2 bis rue Fargès  
13008 Marseille  
**04 92 565 765**
  
- Gestionnaire : ..... **PARK & SUITES ETUDES**
  
- Promoteur ..... **OCEANIS DEVELOPPEMENT**



■ **B.** Le site

# ■ Le site

- Le Cambridge
- La Rochelle

Le département

## ■ La Charente-Maritime



- La Charente Maritime c'est un patrimoine historique d'une richesse exceptionnelle. C'est aussi une façade océane à la lumière particulière, qui n'a rien à envier au ciel d'Italie et un arrière-pays fait de contrastes harmonieux...
- Le sable fin et doré des plages de Charente Maritime, île de Ré, île d'Oléron, île d'Aix ; les collines doucement vallonnées du val de Charente ; les villages préservés ponctués d'églises, chapelles, abbayes et autres monuments d'Art Roman ; la campagne ou les champs de blé, d'orge, de luzerne, de colza créent une mosaïque avec les vignes et offrent une palette de couleur unique.
- Des lieux d'émerveillement : le Vieux port de La Rochelle, la forêt de La Palmyre du côté de Royan, le phare des baleines dans l'île de Ré, les arènes de Saintes, le tour de l'île d'Aix à pied...

# ■ Le site

- Le Cambridge
- La Rochelle

La ville

## ■ La Rochelle

■ La Rochelle est une commune française, préfecture de la Charente-Maritime dans la région Poitou-Charentes. Avec ses 80 000 habitants, elle fait partie des villes les plus attractives et les plus dynamiques de France, à seulement 2h50 de Paris (en TGV).



- Cité millénaire résolument tournée vers l'avenir, La Rochelle conjugue la préservation d'un patrimoine naturel et architectural exceptionnel et un développement innovant.
- Nichée au cœur de la façade atlantique, elle a su faire de son ancrage maritime un formidable atout de développement économique, touristique et culturel. En effet, elle porte bien son titre de «porte océane» par la présence de ses trois ports (de pêche, de commerce et de plaisance).
- Ville aux fonctions portuaires et industrielles encore importantes, elle possède un secteur administratif et tertiaire largement prédominant que viennent renforcer son Université et le tourisme.
- La Rochelle a été classée numéro un des villes où il fait bon vivre en 2011-2012 (source l'Etudiant.fr).
- En effet, ses 12 000 étudiants profitent d'un environnement et d'infrastructures de qualité proposés par l'Université de la Rochelle, les écoles de commerce et l'école d'ingénieurs. On trouve à proximité de la résidence les formations suivantes :

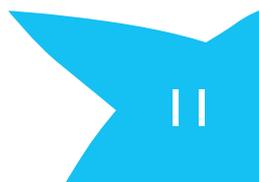
- Section Droit, Science Politique et Gestion
- Section Sciences Fondamentales et Sciences pour l'ingénieur
- Section Langues, Arts et Sciences Humaines
- Un Institut Universitaire de Technologie (IUT)
- Groupe Sup de Co
- Ecole d'ingénieurs (EIGSI)

Avec un taux de croissance du nombre d'étudiants de plus de 17 % en 5 ans, la Rochelle souffre d'un déficit chronique de logements qui leur sont destinés.





## ■ C. La Résidence



# ■ La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

## Situation

### ■ Le Cambridge

Le programme «Le Cambridge» se situe à la Rochelle, dans le cœur du quartier des Minimes, à moins de 2 km du centre-ville historique. Le quartier des Minimes est une petite ville dans la ville avec sa plage, un des plus grands ports de plaisance d'Europe, ses commerces et le palais des congrès.

A proximité des universités et des grandes écoles, la résidence «Le Cambridge» offrira aux étudiants la possibilité de se loger dans des logements neufs bénéficiant d'équipements de qualité sans sacrifier à l'attrait du centre-ville.

Elle est très bien desservie en transports, à 100 mètres de l'arrêt Technoforum (tram, bus, liaison directe avec le centre historique, le port des minimes...), à 2 minutes en voiture de la Gare SNCF (5 allers-retours quotidiens en TGV vers Paris en 2h45), à 10 minutes en voiture de la rocade.

- + **Dans le quartier des Minimes, proche du Vieux Port**
- + **Au cœur du quartier des facultés, à 300 m de la faculté des Lettres, à 700 m de l'UFR Sciences et Technologies**
- + **A 100 m du tram**
- + **A 2 minutes de la gare TGV en voiture**
- + **A proximité de toutes les commodités**

# La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

Situation

## ■ Situation

**Le Cambridge**

- Université des Lettres, langues, arts et sciences humaines
- Bibliothèque universitaire,
- Maison de l'étudiant,
- Restaurant universitaire.

- Centre de congrès,
- Musée maritime,
- Aquarium

- Hôtel d'entreprises
- Activités
- Bureaux

- Université
- Services administratifs
- Pôle communication
- Multimédia
- Réseaux

- Université Sciences et technologies
- Laboratoire départemental
- CCA / LASAT

- Université
- Technoforum
- Présidence

- Cinémas

- Institut du littoral et de l'environnement
- Lycée hôtelier

- I.U.T.
- C.L.O.U.S
- Terrains de sport

- Ecole supérieure de commerce
- Ecole d'ingénieurs

- Université de la Rochelle
- Institut de Gestion

- Université pôle Droit
- Sciences politiques
- Gestion

- Maison du Département

# La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

Situation

## ■ Carte des transports en commun



LE CAMBRIDGE

# ■ La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

Présentation

## ■ Le Cambridge

«Le Cambridge» est une résidence services essentiellement conçue pour les étudiants.

À proximité immédiate des universités mais aussi du vieux port et du centre-ville de La Rochelle, la résidence offrira aux étudiants la possibilité de se loger dans des logements neufs, bénéficiant d'équipements de qualité, sans sacrifier à l'attrait du centre-ville.

«Le Cambridge», édifié en R+3, sera en harmonie avec les constructions voisines. Son profil évoque les formes des constructions industrielles des chantiers navals existants dans le quartier.

La résidence comprend au RDC tous les locaux de services : accueil, salle de fitness, laverie/lingerie, salon et cooking lounge avec office.



# ■ La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

Présentation

## ■ Le Cambridge

Les 77 logements se répartissent du 1er au 3ème étage. Au 1er étage, un patio terrasse planté apporte lumière et fraîcheur aux appartements. Les 2ème et 3ème étages s'articulent autour de coursives surplombant le patio.

35 places de stationnements seront mises à disposition des résidents.

Les logements Suit'Etudes ont été pensés par un architecte d'intérieur afin de répondre à tous les besoins en terme d'équipements, ergonomie et confort. Un design d'intérieur épuré, un ameublement modulable très fonctionnel, adapté aux petites surfaces.



Exemples d'appartements Suitétudes

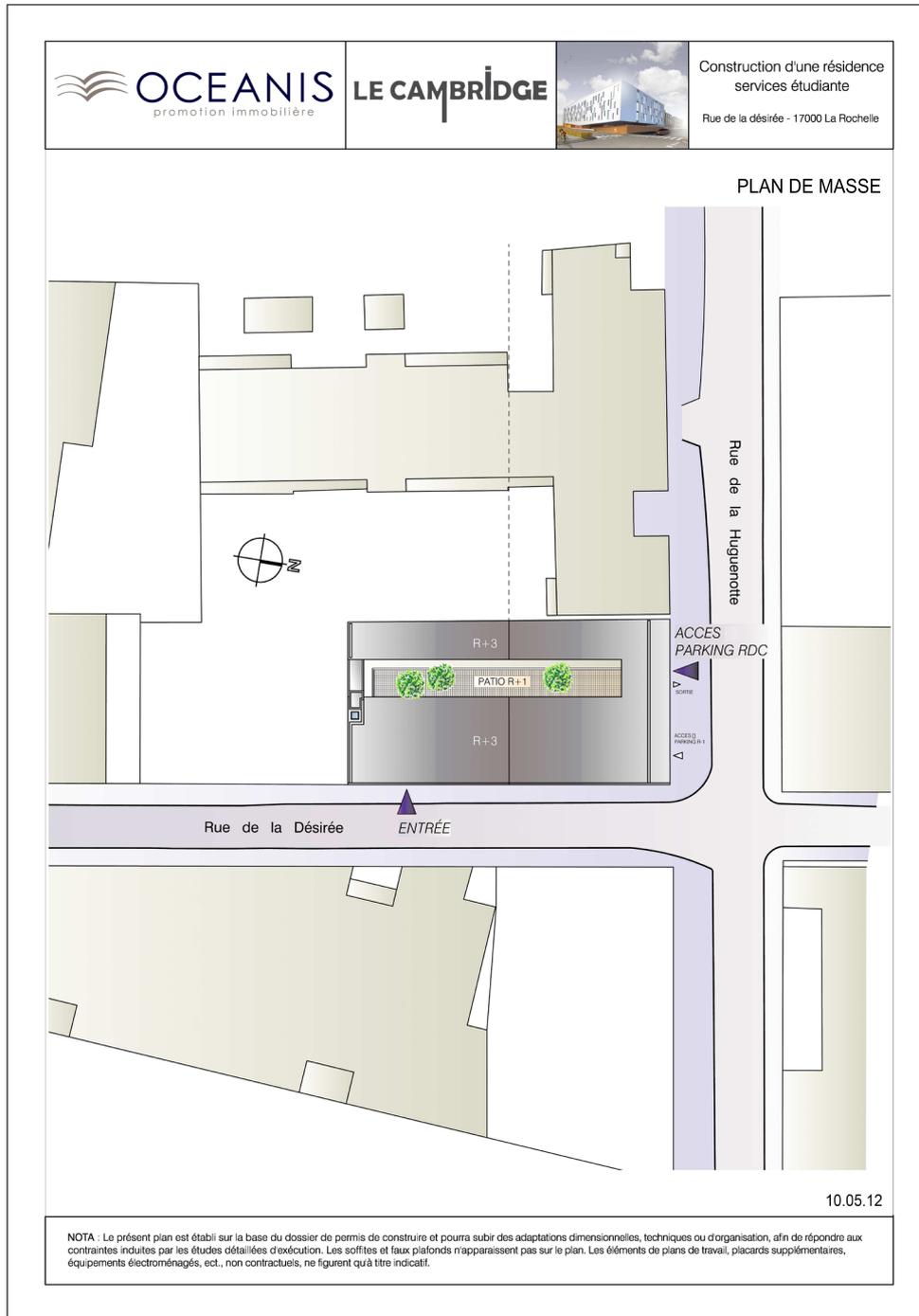
- + Une réponse pertinente à une demande locative forte insatisfaite
- + Une croissance forte des étudiants à la Rochelle (+17 % en 5 ans)
- + Prestations spécialement conçues pour les étudiants : espace repas-détente, internet, salle fitness, appartements entièrement équipés
- + Un gestionnaire expérimenté, filiale du groupe Equalliance (280 000 000 € de CA)

# ■ La résidence

- Le Cambridge
- La Rochelle

Plan de masse

## ■ Plan de masse





■ D. La Gestion

- Le Cambridge
- La Rochelle

## ■ LE GESTIONNAIRE exploitant

PARK & SUITES est aujourd'hui le leader parmi les gestionnaires d'Ap-part-Hôtels en France.

(Source KPMG 2010)

Les résidences para-hôtelières sont des établissements commerciaux d'hébergement classés de une à quatre étoiles en fonction des services offerts, des équipements collectifs et du niveau de confort.



## ■ Les chiffres 2011

- 50 résidences exploitées - 5215 lots gérés
- 540 salariés – 61,5 M€ de CA en 2010

## ■ Le métier : Proposer un loyer

Gérer et exploiter des résidences hôtelières et de tourisme avec un loyer proposé dans le cadre d'un bail commercial ferme (sans possibilité de résiliation par période triennale).

## ■ Les clients : Un équilibre efficace entre clients professionnels et particuliers

70% de clients en cible corporate (clientèle affaires) :

Les principaux clients : EADS / Renault / Thales / Caisse d'Epargne / France Télécom / Cap Gemini / Crédit Agricole / Alstom / Areva...

Vente directe web [Booking / Expédia / Last Minute]...

Tours Opérateurs [TUI / Thomas Cook / Weekend desk / SmartBox/Travco/GTA...]

30% auprès des particuliers

## ■ Les modes de distribution

Afin d'optimiser la commercialisation et le taux d'occupation de ses résidences hôtelières, Park & Suites a fait le choix de diversifier ses réseaux de distribution. Aujourd'hui cette complémentarité porte ses fruits et lui permet de bénéficier d'un taux d'occupation élevé sur l'ensemble de ses résidences.

70% en force de vente intégrée, 5% en vente en ligne, 20% pureplayer, 3% grossiste, 2% tours opérateurs.

## ■ Les savoir-faire

- Des services à titre gracieux : internet / piscine/ fitness/ hammam/ sauna gratuits selon les résidences
- Des établissements de qualité : mobilier / décoration/ accueil.

Source : Groupe Océanis - Park & Suites



## ■ E. Le Promoteur

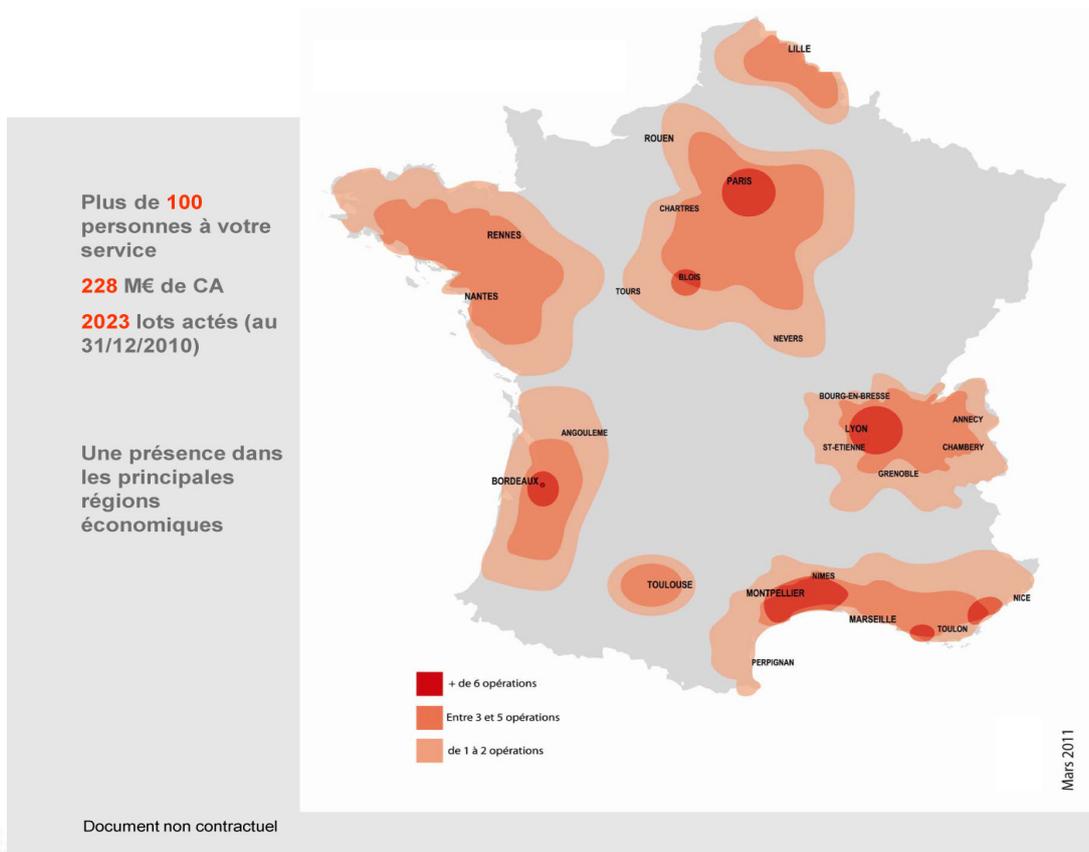
# Le promoteur

- Le Cambridge
- La Rochelle

Le Promoteur



- Acteur majeur dans l'univers de la promotion immobilière, Océanis est la structure de développement du groupe Equalliance.
- Centré sur l'immobilier d'investissement, Océanis a développé depuis près de 12 ans de très nombreux programmes en métropole sur des marchés en croissance :
  - 70 Résidences locatives / 6 282 lots.
  - 13 Résidences de tourisme d'affaires, urbaines et péri- urbaines / 1 236 lots.
  - 30 Résidences de loisirs / 3 391 lots.
  - 11 Résidences pour étudiants / 1 415 lots.
  - 2 Résidences en logements sociaux / 295 lots.
  - 2 Résidences « Mixtes » (locatif – social) / 198 lots.





 Selectys

---