

SCELLIER

2012



■ Le Baudelaire

■ Rosny-sous-bois

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Assurances locatives



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Le Baudelaire
■ Rosny-sous-bois

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....33 rue Saint Denis 933110 ROSNY-SOUS-BOIS
 Nombre de lots39
 Permis.....PC 9306409B0052 / Posé le : 18/12/2009
 Obtenu le : 01/03/2010
 Passages des actes.....03/2011
 Début des travaux.....03/2011
 Date de livraison prévisionnelle2^{ème} trimestre 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Dépôt de garantie :1500€ - ordre : SCP Frederic Dumont Notaire
 Appels de fonds prévisionnels :• 30 % Acte
 • 5 % Fondations
 • 20 % Achèvement plancher RDC
 • 5% Plancher 1^{er} étage
 • 5% Plancher 4^{ème} étage
 • 5 % Hors d'eau
 • 10 % Hors d'air
 • 10 % démarrage platres / cloisons
 • 5 % Achèvement travaux
 • 5 % Remise clés

■ Les sites internet

■ www.selectys.com
 ■ www.mairie-rosny-sous-bois.fr

■ Présentation

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage **SCCV LE BAUDELAIRE**

■ Notaire : **Etude Notariale de Me DUMONT**
1 rue Walwein
93100 MONTREUIL
01 48 18 14 18

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



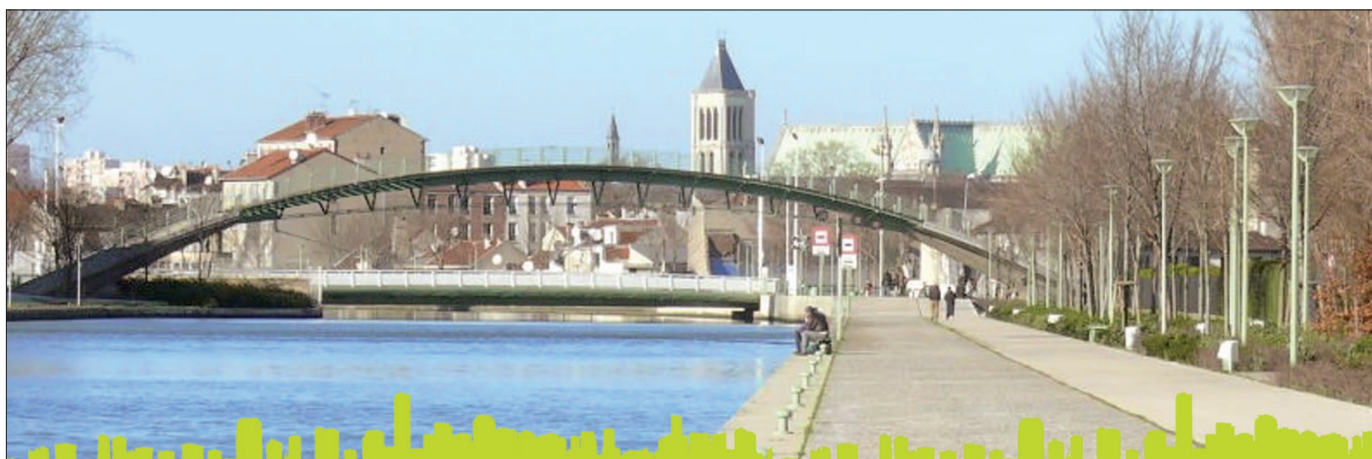
■ B. Le site

■ Le site

■ Le Baudelaire
■ Rosny-sous-bois

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

■ Le Baudelaire
■ Rosny-sous-bois

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

■ Le Baudelaire ■ Rosny-sous-bois

La Ville

■ Rosny-sous-Bois

■ Rosny-sous-Bois est située dans le département de la Seine-Saint-Denis de la région d'Île-de-France. La ville de Rosny-sous-Bois appartient à l'arrondissement de Bobigny et au canton de Rosny-sous-Bois.

■ L'altitude de Rosny-sous-Bois est de 69 mètres environ et sa superficie est de 5,90 km². La densité de population de Rosny-sous-Bois est de 7 021,02 habitants par km².

■ Rosny, une ville dans laquelle il fait bon vivre

■ Modernisme, équilibre, cadre de vie, dynamisme économique, social et culturel, des objectifs qui ont été les moteurs du développement de Rosny-sous-Bois.

■ Avec 41 424 habitants (recensement 2008) Rosny-sous-Bois possède un taux d'activité de 86% (moyenne du département 71%). Cette population majoritairement active (20 225 actifs) a connu une croissance de 55% durant les 30 dernières années.

■ Rosny-sous-Bois, avec son territoire particulièrement vert de 591 hectares, offre la possibilité de pratiquer de nombreuses autres activités sportives.

■ Un réseau de transports riche et diversifié

Cette position est renforcée par un ensemble varié de moyens de transports permettant des flux équilibrés des personnes et des biens.

- carrefour des autoroutes A1, A3, A4 et A86
- RER Éole (station Rosny-sous-Bois) et ligne SNCF (station ROSNY-Bois-Perrier) vers un accès direct sur PARIS
- nombreuses lignes d'autobus RATP : 116-118-143-145-221-229-346
- projet imminent du réseau de tramway départemental
- dans l'axe du projet de prolongement de la ligne 11 du métro (Châtelet-Mairie des Lilas) de la Porte des Lilas jusqu'à Rosny-sous-Bois

■ Une ville pour le plaisir de réussir

Consciente de la nécessité d'accompagner son essor économique (surface totale d'activités de 51 hectares) par des développements majeurs le logement, les équipements publics et de loisirs ou culturels. La ville offre un confort de vie reconnu par ceux qui ont déjà trouvé leur place à Rosny-sous-Bois.

■ Le site

■ Le Baudelaire
■ Rosny-sous-bois

La Ville

■ Rosny-sous-Bois

■ Des infrastructures éducatives et sociales

- 22 établissements de l'école maternelle à l'enseignement supérieur dont l'école d'Arts Plastiques et l'École Nationale du Cirque
- 2 cliniques
- 1 institut médico-éducatif
- 1 centre d'aide par le travail
- Une vie associative, culturelle et sportive particulièrement dynamique
- Le Théâtre Georges Simenon
- le Trianon, cinéma d'art et d'essai au sein de la seconde phase du plan d'urbanisme en Centre Ville
- le complexe Ciné-Cité UGC avec 15 salles de cinéma accueillant, chaque année, plus d'un million de spectateurs
- 2 bibliothèques
- Musées de la Ville et du Rail
- le Conservatoire de musique
- stades, gymnases, piscine et terrains de tennis

■ Des équipements et des activités uniques en milieu urbain

Le Golf de Nanteuil Homologué

Aux portes de Paris, totalement intégré dans la ville, le Golf de Nanteuil présente, pour les golfeurs parisiens, l'intérêt d'un vrai golf (9 trous par 33) s'étendant sur 10 hectares Practice de 100m sur 220m avec 35 postes sous couvert et en plein air Green d'entraînement. Ce Golf est réputé auprès des golfeurs de bon niveau pour son aspect particulièrement technique. Il est situé sur des collines descendant en pente douce. Ce golf bénéficie d'une architecture soignée, avec une large partie boisée.

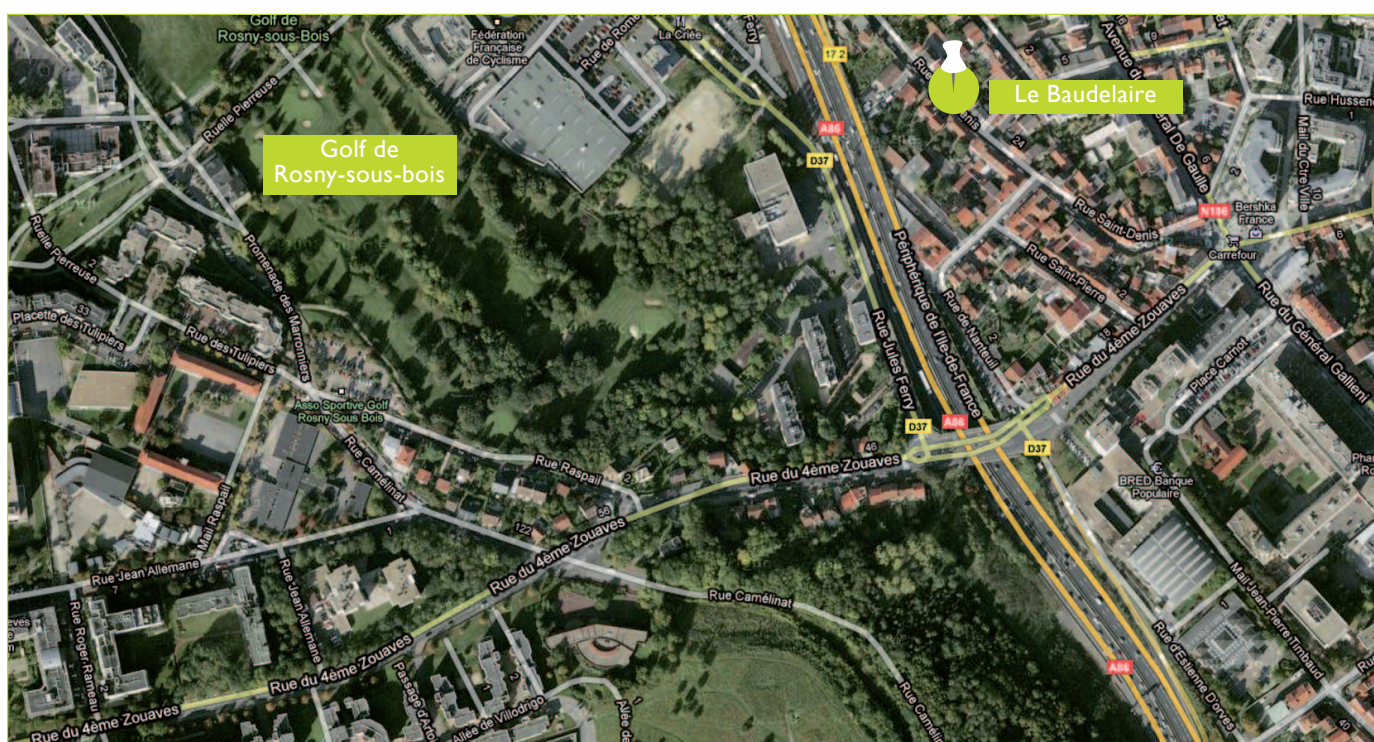
Une situation géographique privilégiée

Carrefour de communication jouissant d'une accessibilité inégalée, Rosny-sous-Bois bénéficie avant tout d'un emplacement géographique idéal qui en fait un carrefour de communication stratégique :

- 5 km de la porte de Bagnolet
- 15 mn en RER de la gare St Lazare
- 15 mn de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle
- 20 mn de l'aéroport d'Orly

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Vue aérienne

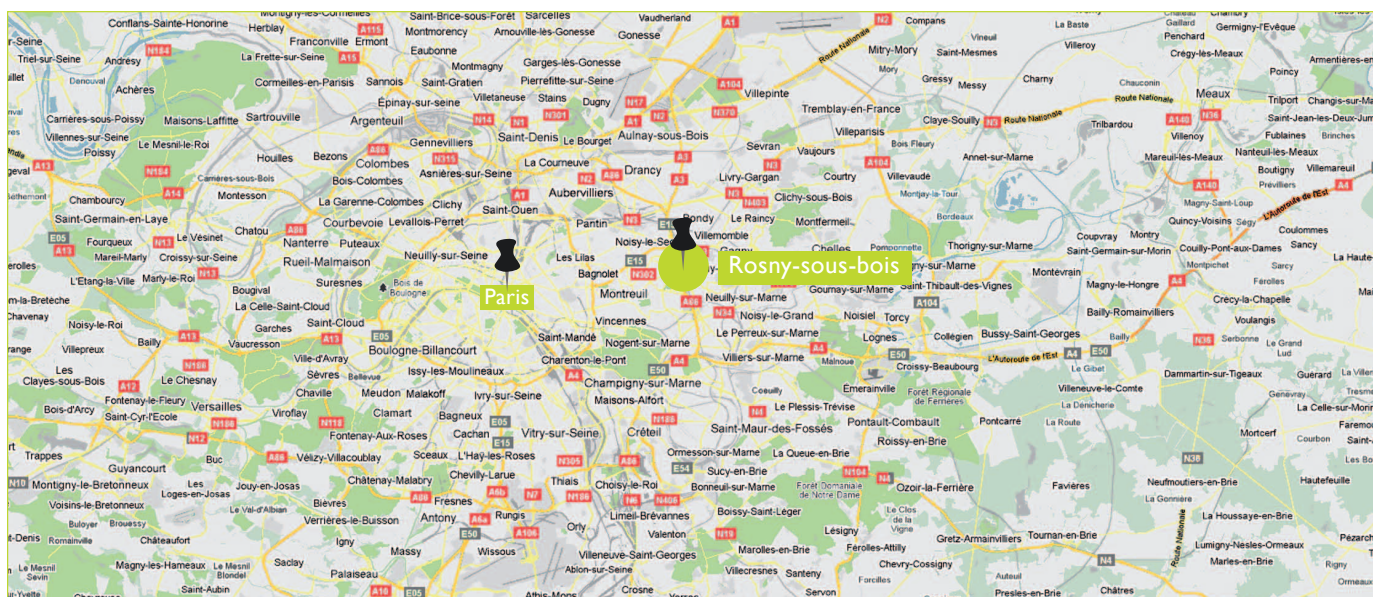


Le site

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Accès

Plan d'accès



- 5 km de la porte de Bagnole
- 15 mn de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle
- 15 mn en RER de la gare St Lazare
- 20 mn de l'aéroport d'Orly



■ C. La Résidence

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

■ Situation Baudelaire

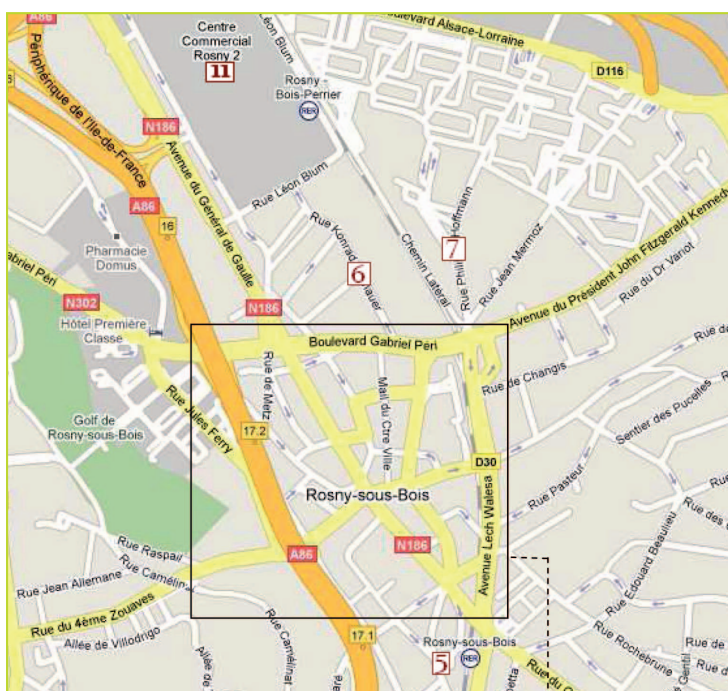


La résidence

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Situation

Situation Baudelaire

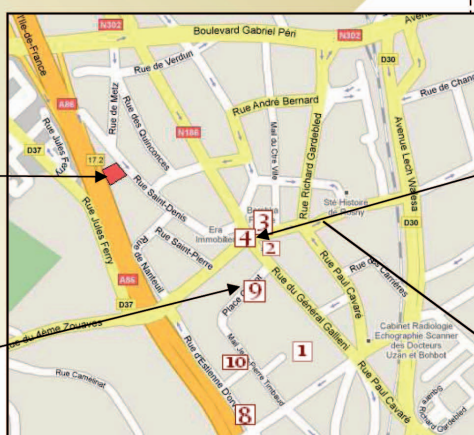
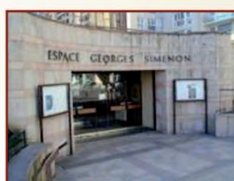


Les services aux alentours de la résidence

- | | |
|--|---|
| 1. Commerçants
Rue du Général Gallieni | 7. Ecole Primaire
Rue Philibert Hoffmann |
| 2. Banque
Rue du Général Gallieni | 8. Ecole Maternelle
Allée Fernand Forest |
| 3. Pharmacie
Rue du Général Gallieni | 9. Théâtre George
Simenon
Place Carnot |
| 4. Médecin
Place Eglise | 10. Conservatoire
Place Carnot |
| 5. La poste
Rue Jean-Pierre Timbaud | 11. Centre Commercial
Avenue du Général de Gaulle |
| 6. Collège
Rue Konrad Adenauer | |



LE BAUDELAIRE



PLACE EGLISE



■ La résidence

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Situation

■ La situation

- Situé en Seine Saint Denis, Rosny sous bois est à 5 minutes des portes de Paris et bénéficie ainsi d'un emplacement géographique idéal
- La résidence Baudelaire se trouve en plein cœur de la ville dans un quartier résidentiel et profite de la proximité des infrastructures culturelles (théâtre...), éducatives et sociales, sportives (golf de Nanteuil...) et commerciales.

- + **Située en cœur de ville à proximité du golf**
- + **A 15 minutes en RER de la gare Saint Lazare**
- + **A 5 km de la porte de Bagnolet**
- + **A 15 minutes de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et 20 minutes d'Orly**
- + **Un quartier résidentiel**

■ La résidence

■ Le Baudelaire
■ Rosny-sous-bois

Situation

■ Plan de Masse



■ La résidence

■ Le Baudelaire ■ Rosny-sous-bois

Présentation

■ Le baudelaire

■ **La résidence Baudelaire bénéficie du label BBC. Elle est composée de 39 appartements sur 6 étages allant du T1 au T3.**

■ Avec son architecture actuelle, la résidence s'inscrit dans une démarche de logement durable. La construction allie les matériaux pérennes, produits isolants 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 étudiées afin de répondre à la demande d'une clientèle mixte composée de propriétaires et de locataires. Tout est réuni pour offrir aux occupants un cadre de vie des plus agréables.

■ La plupart des logements sont prolongés par une terrasse ou un balcon. La résidence agrémentée d'un espace vert est sécurisée et offre des parkings en sous-sol.

- + **Label BBC**
- + **Parquet chêne clair massif dans séjour**
- + **Conception contemporaine et matériaux pérennes**
- + **Faïences et carrelages salle de bains porcelanosa**
- + **Pompe à chaleur gaz**
- + **Une résidence mixte accession/location**



■ La résidence

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Présentation

■ Le baudelaire



■ La résidence

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Présentation

■ Le baudelaire





■ D. Gestion

- Le Baudelaire
- Rosny-sous-bois

Assurances locatives

■ Les garanties locatives :

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Côt
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	3,40% TTC du quittancement
Détériorations immobilières	Limitée à 8000 €		
Vacance locative	6 mois	2 mois	
Carence locative	6 mois	2 mois pris en charge par la SCCV LE Baudelaire	

