

SCELLIER

2012



■ Résidence Ingres

■ Roubaix

Résidence Ingres

Roubaix



- ★ Scellier 2012
- ★ Label BBC Effinergie
- ★ Des prestations soignées
- ★ Dans le centre-ville de Roubaix
- ★ Une résidence mixte

➤ La résidence Ingres, idéalement située au cœur de Roubaix est la promesse de profiter de la richesse économique de cette région. En effet, Roubaix est une ville qui se renouvelle sans cesse et qui est parfaitement desservie par un réseau autoroutier la reliant aux grandes zones d'activités.

La résidence Ingres est composée de 61 appartements de type 2 et 3 répartis sur 2 bâtiments. Les murs de clôture en briques typiquement régionales sont conservés afin de favoriser l'intimité du lieu. Ils dissimuleront ainsi le parking de 95 places au cœur d'un jardin intérieur constitué de nombreux arbres et d'ensembles grimpants.



Régime fiscal :
Scellier



Livraison : 4 T 2012



Passage des actes :
1 T 2011



Nombre de lots : 61



A partir de 150 000€



Gestionnaire :
Foncia



Rendement locatif moyen :



Assurances locatives : oui



Label BBC : oui

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Dans un environnement calme, dans le centre ville de Roubaix.
- + Une résidence mixte répondant aux exigences des propriétaires occupants ou locataires
- + Une demande locative forte
- + Des assurances locatives
- + Prestations de qualité
- + Subtile mariage d'une architecture contemporaine dans un environnement architectural riche.

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Foncia
- Garanties locatives



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence.....9 rue Ingres 59100 ROUBAIX
Références cadastrales.....IO n°0164 et 0199
Nombre de lots61
Permis.....PC 9306409B0052 / Posé le : 15/12/2009
Obtenu le : 20/03/2010 / Purgé le 20/05/2010
Date de notification.....1 T 2011
Passage des actes.....1 T 2011
Date de livraison prévisionnelle4 T 2012

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Dépôt de garantie :2 % prix TTC à l'ordre de Maître VERMUNT Anthony
 Appels de fonds prévisionnels :.....

- Réservation 2%
- Démarrage chantier 18%
- Achèvement fondation 15%
- Plancher ht rdc 15%
- Plancher ht 1^{er} étage 10%
- Mise hors d'eau 10%
- Mise hors d'air 20%
- Achèvement travaux 5%
- Livraison 5%

■ Les sites internet

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

■ Présentation

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SCI Roubaix Rue Ingres

■ Notaire : Maître VERMUNT
5 rue Faidherbe
62800 LIEVEN

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

■ Agence immobilière : FONCIA BUAT
15 rue Edouard Delesalle
59000 LILLE



■ B. Le site

■ Le site

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Le département

■ Le Nord

- Le département a été créé à la Révolution française, le 4 mars 1790 en application de la loi du 22 décembre 1789, principalement à partir de la province de Flandre. Le blason des Flandres est «d'or au lion de sable armé et lampassé de gueules».
- Le Nord fait partie de la région Nord-Pas-de-Calais. Il est limitrophe de la Belgique et des départements du Pas-de-Calais, de l'Aisne et, sur quelques kilomètres, de la Somme. Il s'étend en plaine, des côtes basses de la mer du Nord aux abords du massif ardennais. Une enfilade de canaux à grand gabarit le limite au sud, reliant les cours d'eau réguliers et navigables qui pénètrent en Belgique (Yser, Lys, Escaut, Sambre).
- La partie sud du département comprend la moitié orientale du bassin houiller, recouverte de limons fertiles ; la partie nord englobe, autour de Dunkerque, les polders (moeres) de la Flandre maritime, drainés par des wateringues et protégés de la mer par un cordon dunaire littoral. Seul relief, insignifiant : les buttes sableuses des « monts de Flandre » (mont des Cats, 168 m ; mont Cassel, 173 m). Le Nord est le département français le plus peuplé de France avec 2 550 000 habitants soit presque 450/km². Très urbanisée, la circonscription renferme une des principales conurbations françaises, celle de Lille Roubaix Tourcoing, qui rassemble plus de 1,2 million d'habitants. L'agriculture (céréales, betteraves, pommes de terre, plantes fourragères, produits maraîchers) obtient sur les limons d'excellents rendements, dont profite aussi l'élevage. La pêche se pratique sur les Bancs de Flandre et en haute mer. Associé à l'agriculture (sucres, bière, farine) ou à la pêche (conserveries), le secteur agroalimentaire fournit d'importantes ressources complémentaires. Les industries traditionnelles (charbon, sidérurgie, textile), qui ont longtemps assuré le développement de la région, ont été ruinées par la crise de ces vingt-cinq dernières années, si bien que le département, en pleine reconversion, cherche aujourd'hui à développer, autour de la métallurgie de transformation, la chimie fine et les industries de pointe.



■ Le site

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

La Ville

■ Roubaix

■ Roubaix, aux portes de l'Europe du Nord

- Une situation géographique privilégiée, à la frontière de la Belgique et de tout le Nord de l'Europe, valorisée par un réseau de transports très dense, fait de Roubaix une véritable porte d'entrée sur l'Europe.
- La Communauté Urbaine de Lille roubaix tourcoing abritait en 1999 1.091.438 habitants, avec une forte densité de population (moyenne de 1.785 hbt/km²). LMCU s'inscrit dans une conurbation encore plus vaste (611,45 kilomètres carrés, soit 61.145 hectares), abritant environ 1.100.000 habitants en France. 4e agglomération par sa taille après Paris, Lyon et Marseille, la métropole lilloise se place au 2e rang à l'échelle nationale pour la densité de sa population.
- Une des noyaux majeurs de la LMCU (Lille Métropole Communauté Urbaine, plus connu sous l'appellation Lille-Roubaix-Tourcoing), la ville de Roubaix participe pleinement au dynamisme de cette région : PIB de 48,2 milliards d'euros, 3ème économie de France.
- Des pôles d'excellence, parc d'activités spécialisées dans des domaines spécifiques (santé, nouvelles technologies...) assure un aménagement pour les prochaines générations. Le tissu d'entreprises dense et diversifié est soutenu par son positionnement géographique. Elles s'appellent LA REDOUTE, ARC INTERNATIONAL, AUCHAN, BONDUELLE ou encore CASTORAMA, DOFIDIS, DALKIA, DECATHLON... Ce sont des leaders, leurs produits et leurs services sont utilisés à travers l'Europe et leur siège est implanté dans le Nord.
- La zone franche urbaine de Roubaix est aujourd'hui encore l'une des plus dynamiques de France, avec plus de 5000 emplois créés depuis 1997 et l'implantation de près de 10000 nouvelles entreprises. Roubaix est un nouveau centre de rassemblement de magasins d'usine. Ne plus attendre les soldes et faire de bonnes affaires deviendra un quotidien.



■ Le site

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

La Ville

■ Roubaix



■ Alliance de dynamisme et douceur de vivre

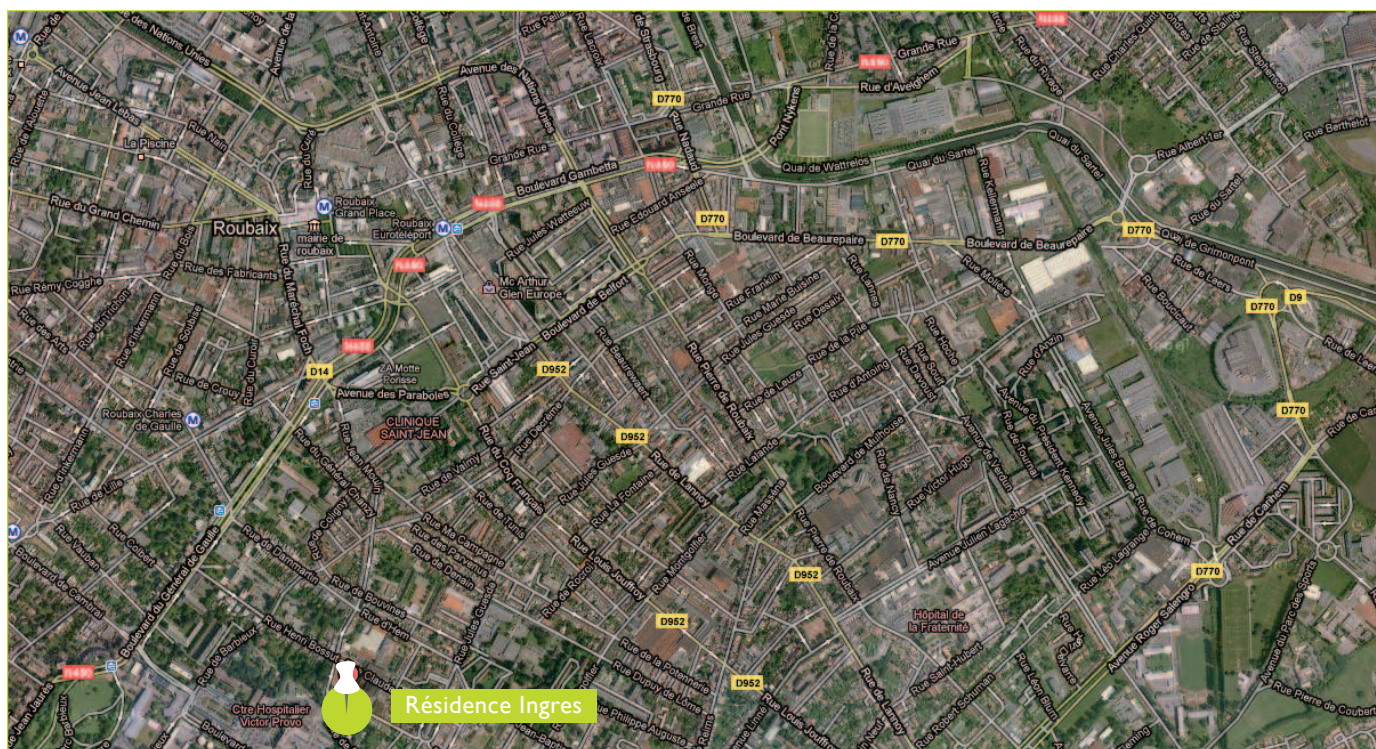
Fière de son identité d'ancienne ville textile, la ville de Roubaix la met au service de sa population : un musée installé dans une ancienne piscine Art Déco, des studios de danse dans une usine, une salle de spectacle dans un gymnase... Le patrimoine industriel roubaisien a trouvé, dans ses nouveaux usages culturels, une seconde vie. Espace de travail de qualité pour des artistes, lieu de convivialité et de rencontre pour les publics, le patrimoine réhabilité crée la surprise dans un dialogue constant entre culture et architecture. Equipements culturels majeurs, nouvelles places, nouveaux parcs, nouveaux services de proximité, nouveaux quartiers d'habitation, tous ces projets se nourrissent d'une même ambition : bâtir un cadre de vie agréable offrant le droit à la ville pour tous.

Le site

■ Résidence Ingres
■ Roubaix

Vue aérienne

■ Vue aérienne

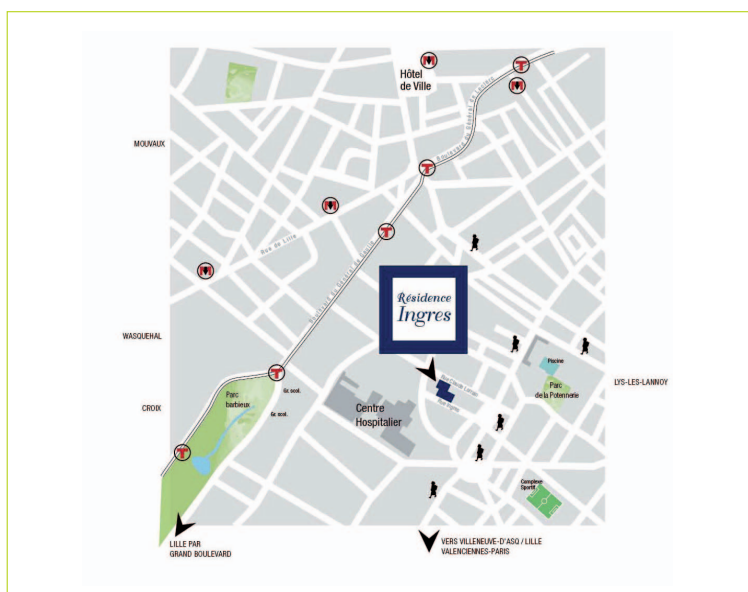
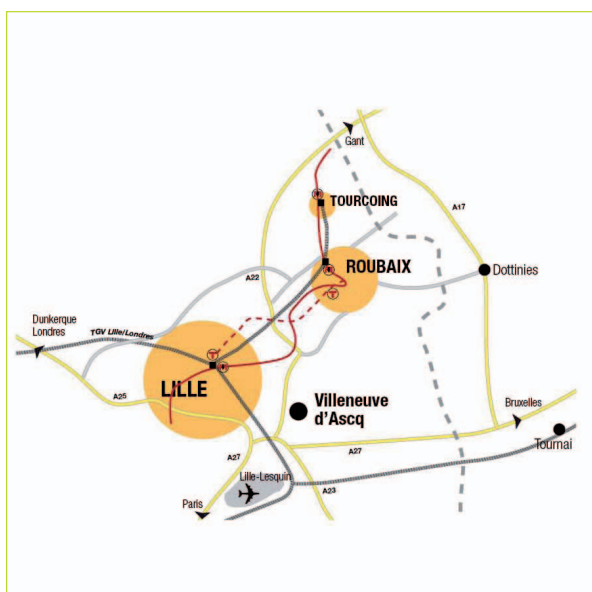


■ Le site

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Accès

■ Plan d'accès



A la croisée des 5 autoroutes, Roubaix es rapidement accessible :

- A1 depuis Paris (220 km)
- A25 depuis Dunkerque (71 km) et Calais (110 km)
- A 23 depuis Valenciennes (56 km)
- A 27 depuis Bruxelles (123 km)
- A22 depuis Gand

La grande métropole Lille-Roubaix-Tourcoing est un carrefour ferroviaire stratégique :

- Paris est à 1h de Lille en TGV (30 rotations par jour)
- Londres à 1h20 avec Eurostar
- Bruxelles à 38 minutes avec Thalys.



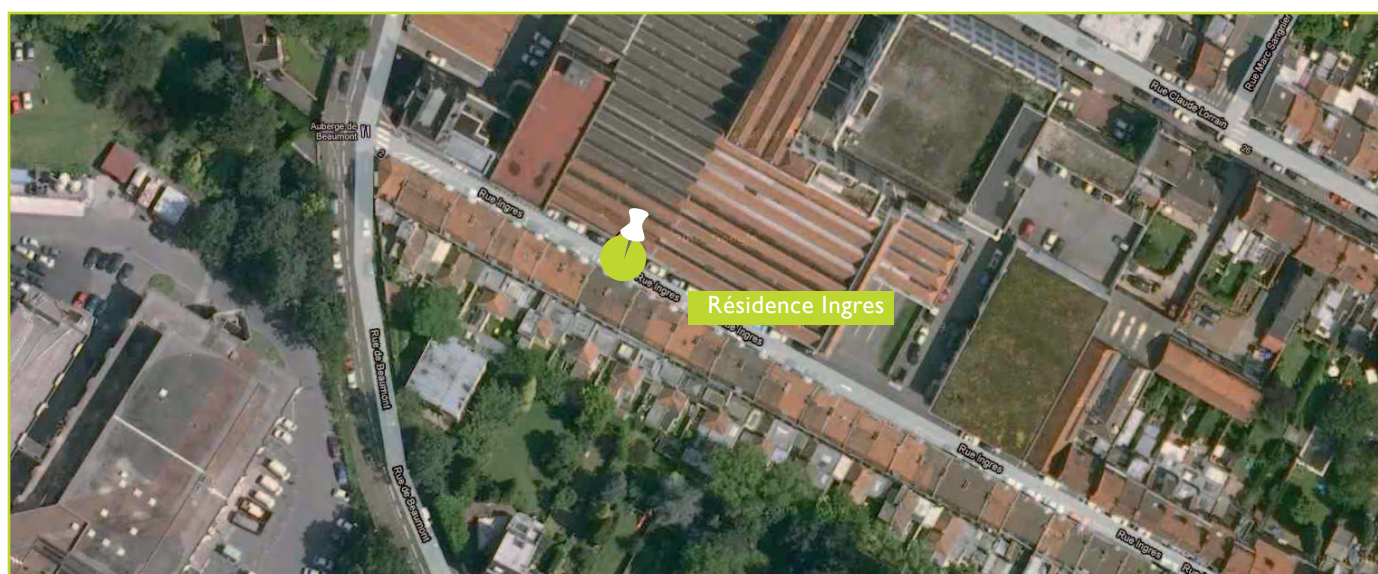
■ C. La Résidence

■ La résidence

■ Résidence Ingres
■ Roubaix

Situation

■ Situation Ingres



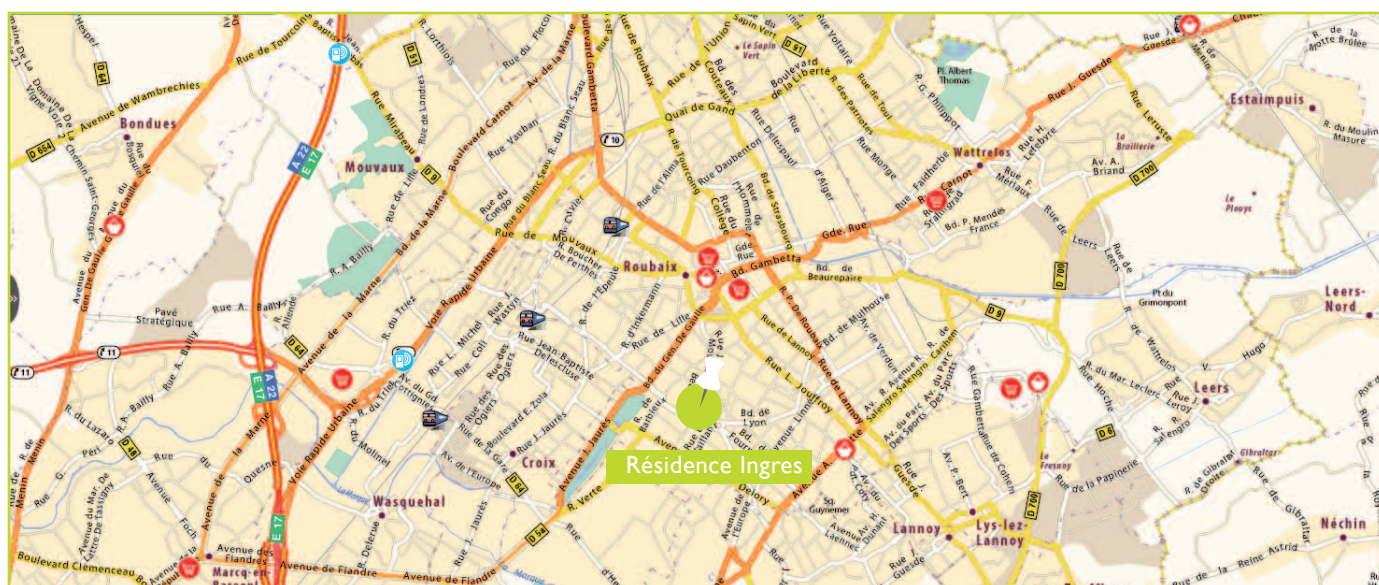
■ La résidence

■ Résidence Ingres

■ Roubaix

Situation

■ Situation Ingres



■ La résidence

■ Résidence Ingres
■ Roubaix

Situation

■ Plan de Masse



■ La résidence

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Situation

■ La situation

- La résidence Ingres, idéalement située au cœur de Roubaix est la promesse de profiter de la richesse économique de cette région. En effet, Roubaix est une ville qui se renouvelle sans cesse et qui est parfaitement desservie par un réseau autoroutier la reliant aux grandes zones d'activités. Sa zone franche urbaine est encore aujourd'hui l'une des plus dynamiques de France avec plus de 5000 emplois créés depuis 1997 et l'implantation de 1000 nouvelles entreprises.
- La position de la résidence offre un cadre de vie des plus agréables à ses occupants. Construite dans un écrin de verdure, elle permet de profiter de la sérénité du lieu tout en étant proche des commerces, administrations, des centres culturels, des écoles, ainsi que du métro.

- + **Dans le centre ville de Roubaix**
- + **Un quartier résidentiel proche des commerces et du métro**
- + **Situation géographique privilégiée à la frontière de la Belgique et de tout le Nord de l'Europe.**
- + **A la croisée de 5 autoroutes**
- + **A 30 minutes de l'aéroport international de Lille**

■ La résidence

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Présentation

■ Ingres

- La résidence Ingres est composée de 61 appartements de type 2 et 3 répartis sur 2 bâtiments. Les murs de clôture en briques typiquement régionales sont conservés afin de favoriser l'intimité du lieu. Ils dissimuleront ainsi le parking de 95 places au cœur d'un jardin intérieur constitué de nombreux arbres et d'ensembles grimpants.
- Les 2 ensembles seront construits en léger recul du mur d'enceinte ; seules les loggias au couleur rouge foncé viennent surgir dans la rue afin de réaliser le contact avec la ville. Leurs volumes sont rectangulaires afin de favoriser le maximum d'ensoleillement des appartements.
- Répondant aux normes BBC, la résidence offre un confort et des prestations de qualité.

- + **Label BBC Effinergie**
- + **Conception contemporaine et matériaux pérennes**
- + **Chauffage au gaz à condensation**
- + **Cuisine équipée.**
- + **Prestations de qualité : parquet, isolant extérieur, communs décorés par un architecte d'intérieur.**
- + **Résidence entièrement close avec un jardin paysagé**



■ La résidence

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Présentation

■ Ingres





■ D. Gestion

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Le groupe Foncia

■ Le groupe FONCIA



- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 7000 collaborateurs.
- Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

■ Résidence Ingres ■ Roubaix

Le groupe Foncia

■ Des garanties locatives **performantes**

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Côut
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	2 % HT des encaissements
Détériorations immobilières	Durée et montant illimités	Une vétusté est obligatoire est calculée entre 7 et 10 ans	Inclus GLI
Protection juridique	Durée et montant illimités	SANS	Inclus GLI
Vacance locative	Maximum 36 mois de loyers sur une période de 9 années consécutives	30 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 3 mois. 60 jours calendaires après la date de fin du préavis légal de 1 mois	1,80 % HT des encaissements
Carence locative	Versement d'un revenu brut mensuel les 6 premiers mois	SANS	Pris en charge par la SCI de promotion

