

SCELLIER  
2013



■ La Passerelle

■ Sète (34)

# La Passerelle

## Sète (34)



- ★ Scellier 2013
- ★ Vues panoramiques sur le bassin de Thau
- ★ Prestations soignées
- ★ Gestion et assurances locatives Foncia

► Idéalement située au pied du Mont Saint Clair, la résidence "La Passerelle" profite d'un emplacement stratégique, à 3 minutes des halles centrales et des plages.

Parfaitement intégrée à son environnement et à la configuration naturelle du terrain, elle offre des vues panoramiques sur le bassin de Thau (étages supérieurs).

A proximité immédiate, vous trouverez toutes les commodités : écoles (maternelle, primaire, collège, lycée), commerces et hôpital.

La petite taille de l'opération, son organisation et le soin particulier apporté à la décoration et au traitement paysager lui confèrent un caractère haut de gamme.



Régime fiscal :  
Scellier



Nombre de lots : 44



Assurances  
locatives : oui



Livraison :  
1er Trimestre 2013



A partir de 150 000 €



Label BBC : oui



Passage des actes :  
Septembre 2011



Gestionnaire :  
Foncia

### L'avis de Selectys

Emplacement...★★★★★

Rentabilité.....★★★★★

Prestations.....★★★★★

- + Des vues panoramiques sur le bassin de Thau (étages supérieurs)
- + Un emplacement privilégié au pied du Mont Saint Clair
- + A 3 km de l'hyper-centre et des plages
- + Des prestations soignées (cuisine équipée, salle de bain aménagée, panneaux solaires, gaz, parc paysager...)
- + Une gestion Foncia

## ■ A. Présentation

- Fiche technique
  - Les intervenants
- 

## ■ B. Le site

- Le département
  - La ville
- 

## ■ C. La résidence

- Situation
  - Présentation
- 

## ■ D. La Gestion

- Foncia
- 

## ■ E. NF Logement

- Présentation



## ■ A. Présentation

## ■ La résidence

Adresse de la résidence.....	51 Bd Camille Blanc - 34200 SETE
Dépôt du Permis de construire .....	PC 034310 10 70088 - Obtenu le 06/01/2011
Nombre de logements.....	44 lots
Date de notification prévisionnelle .....	3° T 2011
Passages des actes.....	3° T 2011
Date de livraison prévisionnelle .....	1er T 2013
Début des travaux prévisionnel.....	3° T 2011

## ■ La réservation

Informations sur les disponibilités : .....	04 92 565 765
Dépôt de garantie : .....	5 % à l'ordre de Maître BLANC
Appels de fonds prévisionnels : .....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 % A la réservation</li> <li>• 25 % A la signature de l'acte et terrassement en cours</li> <li>• 5 % A l'achèvement des fondations</li> <li>• 15 % Au plancher RDC</li> <li>• 15 % Au plancher 2ème étage</li> <li>• 5 % A la mise hors d'eau</li> <li>• 20 % A la mise hors d'air</li> <li>• 5 % A l'achèvement du bâtiment</li> <li>• 5 % A la remise des clefs</li> </ul>

## ■ Les sites internet

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.sete.fr](http://www.sete.fr)
- [www.ot/sete.fr](http://www.ot/sete.fr)

# ■ Présentation

## ■ La Passerelle ■ Sète

### Les intervenants

■ Maître d'ouvrage ..... AFC PROMOTION LANGUEDOC-ROUSSILLON

■ Notaire : ..... Maître BLANC  
1 Rue Honoré Euzet  
34200 SETE

■ Commercialisateur : ..... SELECTYS  
• 3 Bis Avenue Foch  
05000 GAP  
• 2 Bis Rue Fargès  
13008 Marseille  
**04 92 565 765**

■ Gestionnaire : ..... FONCIA AKTYS  
19 Avenue des Sergents  
34300 AGDE



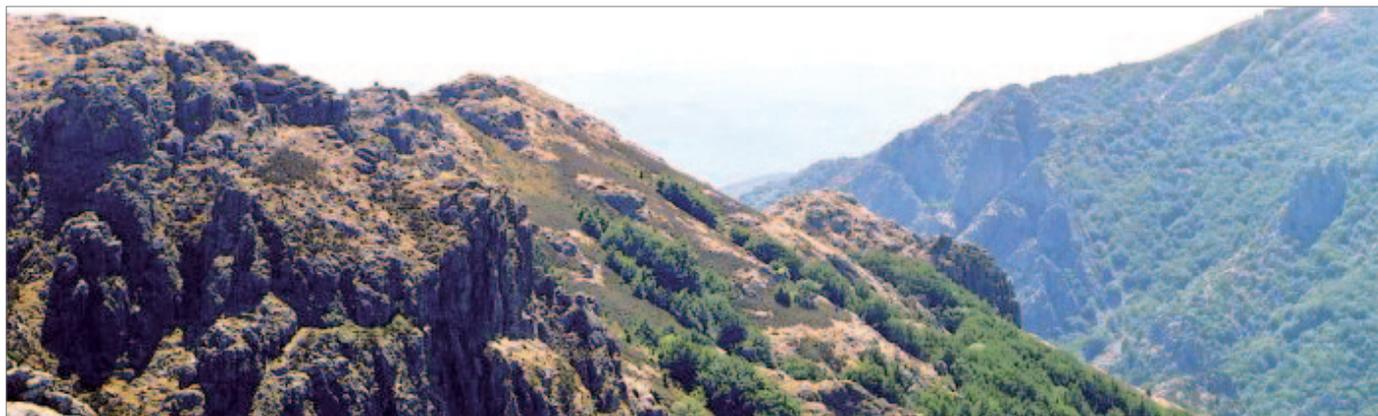
■ **B.** Le site

# ■ Le site

■ La Passerelle  
■ Sète

Le département

## ■ L'Hérault



- L'Hérault est l'un des cinq départements qui constituent la Région Languedoc-Roussillon avec l'Aude, le Gard, la Lozère et les Pyrénées-Orientales. Montpellier, capitale régionale, se situe sur l'axe dynamique du département (qui va de Sète à Lunel) desservi par un dense réseau de communication. L'agglomération tire sa vitalité de ses infrastructures universitaires, de l'implantation de nombreux centres de recherche, et de la proximité de l'axe rhodanien.
- L'Hérault borde la Méditerranée et le golfe du Lion le long de 87 km de côtes. Depuis le littoral, parsemé d'étangs (Mauguio, Thau), les altitudes s'élèvent graduellement vers l'intérieur des terres : à la plaine languedocienne succèdent des terrasses et collines qui portent les principales villes et l'anticlinal de la montagne de la Gardiole. Les plateaux calcaires et arides des Garrigues leur font suite, alors que les hauteurs du Minervois, de l'Espinouse, de l'Escandorgue et du Séranne marquent la limite septentrionale du département.
- La plaine languedocienne concentre les activités agricoles : cultures assolées, vergers et surtout vignobles, qui occupent une grande partie de l'espace dans les fonds de vallées et sur les terrasses autour de Montpellier. Le vin produit connaît une qualité sans cesse croissante. L'élevage ovin subsiste dans les Garrigues. La pêche industrielle se concentre à Sète. Le secteur industriel, encore peu développé, est surtout représenté par l'agro-alimentaire (vinification, fournitures à l'agriculture, conserveries) et les activités extractives (production d'uranium près de Lodève, où le travail de la laine a en revanche disparu). En dehors de Sète et Frontignan, les principales implantations industrielles se trouvent à Montpellier, où se sont développées des activités de haute technologie.



# ■ Le site

- La Passerelle
- Sète

Le département

## ■ L'Hérault

- Le littoral reste le site touristique le plus attractif du département, avec ses nombreuses stations balnéaires et ports de plaisance (La Grande-Motte, Camon-Plage, Palavas-les-Flots, Cap d'Agde, Valras-Plage).
- Mais l'intérieur des terres ne manque pas non plus d'atouts, avec le parc naturel régional du haut Languedoc, les sites du cirque de Navacelles ou de Mourèze, les grottes des Demoiselles, les gorges d'Héric ou encore le pic Saint-Loup.
- Le département possède également des stations thermales (Balaruc-les-Bains, Lamalou-les-Bains) et de nombreux châteaux (Montlaur), abbayes (Saint-Félix-de-Montceau) et églises (Saint-Martin-de-Londres).



- + Une destination mixte : mer / campagne
- + Des accès faciles
- + Une région dynamique



# ■ Le site

- La Passerelle
- Sète

Le département

## ■ L'Hérault

■ Montpellier, préfecture de la région Languedoc Roussillon se situe à l'ouest du delta du Rhône et de la vallée du Rhône. Elle est située sur l'axe Lyon-Marseille-Montpellier-Toulouse-Barcelone, axe de développement économique secondaire à l'ouest de la dorsale Européenne (zone de développement économique majeur Européen où se concentrent l'essentiel des échanges avec autoroutes, voies ferrées, ports...)



■ On appelle cet axe, Arc Méditerranéen car il relie la dorsale Européenne à l'Europe latine (Rome-Turin-Nice-Marseille-Montpellier-Barcelone-Madrid). Montpellier est située sur cet axe dont le développement devrait s'accroître durant les prochaines années (développement économique de l'Espagne, construction du TGV Lyon-Montpellier-Barcelone-Madrid...)

■ Mais en plus des perspectives économiques, Montpellier bénéficie d'un cadre naturel exceptionnel avec une côte encore préservée, et un arrière-pays superbe, composé de coteaux et de montagnes.

### ■ Population

Montpellier est la 8e ville française.

Quelques chiffres :

- La plus forte croissance démographique nationale
- 391 162 habitants sur l'agglomération
- 43% de la population a moins de 30 ans

# ■ Le site

■ La Passerelle  
■ Sète

Le département

## ■ L'Hérault

### ■ Le dynamisme montpelliérain

Montpellier favorise la création de nombreuses entreprises spécialisées dans les services aux personnes. Le tourisme, y compris le tourisme d'affaire, est en développement constant. Mais le véritable moteur de l'économie montpelliéraine, c'est la matière grise de ses scientifiques et de ses chercheurs. Il s'agit de jouer la synergie entre le potentiel de recherche local et les entreprises.

Se sont constitués des pôles d'excellence reconnus : technologies de l'information, santé, biotechnologies, environnement, agronomie tropicale et méditerranéenne. D'abord autour de grandes sociétés ou de grosses institutions, puis d'un cortège de PME-PMI innovantes.

### ■ Le choix de la haute technologie

Montpellier se distingue par le nombre de ses entreprises spécialisées dans des secteurs de haute technologie. Deux secteurs sont particulièrement exemplaires.

La chimie fine et le secteur médico-pharmaceutique comptent non seulement des laboratoires performants dans l'agglomération de Montpellier, mais aussi des sociétés innovantes et des entreprises reconnues à l'échelle internationale (Sanofi, DMS, Idenix, Bausch & Lomb...). ABX, en pointe sur le marché des automates d'analyse hématologique y emploie 350 personnes. SMS France (200 salariés) est le numéro un des systèmes d'information hospitaliers. Ces entreprises de premier plan et la renommée des laboratoires montpelliérains ont engendré autour d'elles tout un tissu de petites entreprises innovantes. Depuis peu, on assiste même, de plus en plus, à l'arrivée de sociétés étrangères. Celles-ci sont pour beaucoup spécialisées dans des domaines à fort potentiel de développement. C'est le cas, par exemple, de l'industrie du diagnostic médical in vitro qui était inexistante à Montpellier il y a quinze ans. Elle emploie désormais un millier de personnes dans des entreprises de 40 à 400 salariés.

Le secteur de l'informatique et des technologies de l'information est représenté par des groupes de notoriété mondiale dont le plus célèbre est sans doute IBM. Spécialisée notamment dans la télémaintenance, l'unité montpelliéraine est l'une des plus importantes d'Europe. Plus récemment installé, le centre d'appel de Dell Computer a connu une ascension. Se sont installés à Montpellier France Télécom Mobiles Services, Cap Gemini qui développe en particulier des logiciels bancaires et Alstom avec un département produisant des logiciels de protection et de contrôle de réseaux électriques.

# ■ Le site

- La Passerelle
- Sète

Le département

## ■ L'Hérault

### ■ Enseignement : Montpellier, ville d'étude

La Ville de Montpellier accueille plus de 17 000 écoliers dans les 727 classes réparties sur les 115 écoles maternelles et élémentaires publiques. La Ville de Montpellier est dotée d'un Service de l'Education, dont la mission pleine et entière est la gestion, l'entretien et l'animation des établissements scolaires de l'enseignement primaire et plus généralement l'offre éducative destinées aux jeunes et aux familles. Depuis la rentrée scolaire 2006, la Ville de Montpellier a pris en charge l'inscription des élèves dans les écoles primaires.

Les adolescents montpelliérains sont quant à eux accueillis dans 15 collèges et 11 lycées publics. Ces établissements sont gérés respectivement par le Département de l'Hérault (Conseil Général) et la région Languedoc-Roussillon (Conseil régional).

A Montpellier, plus d'un habitant sur quatre est étudiant : la Ville compte aujourd'hui près de 70 000 étudiants. Les universités et instituts montpelliérains sont pour la plupart des centres de recherche reconnus dans leur spécialité. Si l'on ajoute le nombre des élèves et des étudiants, c'est plus de 100 000 jeunes qui fréquentent les établissements scolaires ou universitaires de Montpellier.

# ■ Le site

- La Passerelle
- Sète

La Ville

## ■ Sète

*Sète, La Venise du Sud ou L'île singulière*

- Sète est située dans le département de l'Hérault et la région du Languedoc-Roussillon. La commune s'étend sur 24,2 km<sup>2</sup> et compte 43 478 habitants depuis le dernier recensement de la population. Avec une densité de 1 795,9 habitants par km<sup>2</sup>, Sète a connu une nette hausse de 11,1% de sa population par rapport à 1999. Entourée par les communes de Balaruc-les-Bains, Marseillan et Frontignan, Sète est située à 27 km au Sud-ouest de Montpellier, la plus grande ville aux alentours.
- Sète offre une qualité de vie rare, avec les 12 kilomètres de plages de sable fin du Lido, les 20 hectares de pinède en cœur de ville, le quartier haut où flotte un parfum d'Italie, le panorama exceptionnel en haut du Mont Saint-Clair, le Canal Royal avec ses bateaux amarrés en pleine ville et ses restaurants sur les quais, les marchés colorés et animés.
- Sète est une ville portuaire et balnéaire située entre l'étang de Thau et la Méditerranée. La cité est bâtie aux pieds du Mont Saint Clair : une colline boisée qui plonge dans la mer au milieu des criques et des falaises. Colorée et parsemée de canaux, la ville de Sète est aussi appelée la «Venise du Languedoc».
- Sète est aussi une ville touristique avec des quartiers pittoresques traversés par des canaux. Fière de ses traditions, la cité languedocienne organise chaque été des joutes nautiques et autres festivités.
- Elle est également une ville d'arts et culture avec ces théâtres célèbres (théâtre Molière et théâtre de la mer notamment), musée Paul Valéry, cinémas et salles de spectacles.



# ■ Le site

- La Passerelle
- Sète

La Ville

## ■ Sète

### ■ *Economie :*

Le port de pêche est le cœur de la cité, avec ses chaluts et thoniers alignés le long des façades multicolores. Les restaurants y proposent les spécialités locales : bourride, encornets farcis, rouille de sèches... En fin d'après-midi, l'animation est à son comble avec le retour des pêcheurs du large ; les premières criées se mêlant au vacarme des mouettes.

Le port de commerce accueille des cargos et minéraliers venus d'Afrique et des quatre coins du globe. Le transport de passagers, en ferry, entre la France et le Maghreb fait de Sète un port important en Méditerranée.



- + 3ème ville du département de l'Hérault, elle accueille près de 40 000 habitants
- + Activités économiques principales : activité portuaire, pêche et tourisme
- + 3 grandes entreprises : **DOMAINE LISTEL**, **COMOLIVE** et **UNIFERT France**
- + Grand Centre Hospitalier : Centre Hospitalier Intercommunal du Bassin de Thau
- + Population jeune et dynamique

# Le site

■ La Passerelle  
■ Sète

Plan d'accès

## Plan accès



- Située à 27 km de Montpellier
- Proche des autoroutes A 9 (Toulouse/Barcelone) et A75 (Clermont Ferrand) de l'autoroute A9 (Toulouse/Barcelone et Lyon/Paris)
- Aéroport Montpellier Fréjorgues à 30 minutes
- TER Sète-Montpellier : 20 minutes
- TGV Paris 3h30 et Lyon 2H



■ C. La Résidence

# ■ La résidence

■ La Passerelle  
■ Sète

Vue aérienne

■ Vue aérienne



# ■ La résidence

- La Passerelle
- Sète

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



# ■ La résidence

- La Passerelle
- Sète

Situation

## ■ Plan de Masse



# ■ La résidence

■ La Passerelle  
■ Sète

Situation

## ■ Situation

- Idéalement située au pied du Mont Saint Clair, la résidence profite d'un emplacement stratégique à 3 minutes des halles centrales et des plages.  
Desservie par plusieurs lignes de bus, vous accédez ainsi en tout point de la ville.  
A proximité immédiate, vous trouverez toutes les commodités : écoles (maternelle, primaire, collège, lycée), commerces et hôpital.

- + **A 3 km de l'hyper-centre et des plages.**
- + **A proximité immédiate des commodités : écoles, commerces, santé, transport.**
- + **Un terrain surélevé offrant des vues panoramiques pour la plupart des appartements.**



Vue du terrain

# ■ La résidence

- La Passerelle
- Sète

Présentation

## ■ La Passerelle



- Située au pied du Mont Saint Clair, la résidence profite d'un emplacement idéal.
- Parfaitement intégrée à son environnement et à la configuration naturelle du terrain, elle offre des vues panoramiques sur le bassin de Thau (étages supérieurs).
- Résolument contemporaine, la résidence est composée de deux petits bâtiments, judicieusement reliés par une passerelle qui enjambe une pergola végétale.
- La petite taille de l'opération, son organisation et le soin particulier apporté à la décoration et au traitement paysager lui confèrent un caractère haut de gamme.
- Vastes et confortables, les appartements sont équipés avec le plus grand soin et sont prolongés par de grandes terrasses aux élégantes persiennes en bois permettant de profiter de l'espace, de la luminosité et de vues panoramiques sur l'étang de Thau pour la plupart des appartements.
- Confort, élégance, modernité et fonctionnalité sont les maîtres mots de cette résidence.

# ■ La résidence

■ La Passerelle  
■ Sète

Prestations

## ■ Les prestations

- Gaz, Panneaux solaires, installation photovoltaïque permettant un gain de charges pour la copropriété.
- Cuisine équipée, salle de bain aménagée.
- Vidéophone.
- Parc paysager.
- Isolation thermique renforcée.



- + Superbes vues sur l'Etang de Thau**
- + Prestations soignées (cuisine équipée, salle de bain aménagée, parc paysager...)**
- + Résidence qui s'inscrit dans le cadre d'un développement durable (panneaux solaires eau chaude, production électrique photovoltaïque, gaz, isolation renforcée...)**
- + Architecture contemporaine et décoration des parties communes traitées par un architecte d'intérieur renommé**



■ D. La Gestion

- La Passerelle
- Sète

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.

■ Les assurances **locatives**

## Les différents mandats :

MANDAT VALORISATION = Gestion locative (6% HT) sur les encaissements

MANDAT PREVOYANCE = Gestion locative + Garantie de Loyers Impayés (8% HT)

MANDAT GARANTIE TOTALE = Mandat prévoyance + Garantie d'occupation (9,8% HT)

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Coût
Loyers impayés	Durée illimitée	SANS	2% HT des encaissements
Frais de contentieux	sans plafond		
Détériorations immobilières	sans plafond	une vétusté est calculée entre 7 et 10 ans	
Protection juridique		pas d'avance de frais à faire	
Vacance locative	6 mois par sinistre*	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	6 mois *	3 mois après la remise des clés **	

\* maximum 36 mois de loyers sur une période de 9 années consécutives

\*\* En cas de remise des clefs entre le 1<sup>o</sup> novembre et le 31 mars, la garantie prend effet après une franchise de 3 mois, soit au 1<sup>o</sup> juillet



■ E. NF Logement

## ■ NF Logement

*N° du certificat : NF 378 11 055-0002*



- La Passerelle a sollicité et obtenu la certification NF Logement.
- La marque NF est délivrée par AFNOR Certification, organisme certificateur, filiale du groupe AFNOR leader en France en certification de produits industriels et de grande consommation.
- Le réseau NF est constitué d'organismes gestionnaires de certification, de laboratoires et d'organismes d'inspection et d'audit, soit une expérience de plus de 50 ans au service de la qualité et de la valorisation des produits de qualité.
- La marque NF appliquée au logement, c'est l'assurance d'un niveau garanti et constant de qualité et de sécurité, vérifié par des spécialistes, afin de satisfaire les attentes des occupants.
- NF Logement garantit aux acquéreurs :
  - 1 - Le management des processus opérationnels de réalisation.
  - 2 - La qualité technique des ouvrages, c'est à dire :
    - le confort acoustique
    - le confort thermique et la ventilation
    - la sécurité vis-à-vis du risque d'intrusion
    - l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
    - la durabilité de l'ouvrage
    - l'aménagement des cuisines et prédispositions liées aux équipements ménagers.
  - 3 - La qualité de service apporté aux acquéreurs, depuis la commercialisation jusqu'au terme de l'année de parfait achèvement.
- NF Logement est la première certification qui vous garantit la qualité de conception et d'usage des logements.



Spécialiste de l'immobilier d'investissement