

St Estève-Perpignan  
SCELLIER



# Les Terrasses Del Rey



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Les Terrasses Del Rey





## **SOMMAIRE**

### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique

### **B . LE SITE**

- . Le département
- . Perpignan
- . Saint Estève — Perpignan
- . Plan de situation
- . Plan Communauté d'Agglomération de Perpignan
- . Plan d'accès
- . Plan de la ville

### **C . LA RESIDENCE**

- . Descriptif
- . Plan de masse

### **D . LA GESTION**

**A.**

# **PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage :** SARL DOM BRIAL

**Notaire :** SCP ANDRE—RAPINAT—GAUTIER  
2B, Rue Littré—BP 439  
11104 NARBONNE

**Gestionnaire :** AGENCE DU SOLEIL DE PERPIGNAN  
22 Bd Clémenceau  
66000 PERPIGNAN

**Commercialisateur :** SELECTYS  
3 bis Avenue Foch  
05000 GAP  
 04 92 565 765  
[www.selectys.com](http://www.selectys.com)



## LA RESIDENCE

- Nombre de logements :** 48 lots
- Passages des actes:** Décembre 2009
- Date début des travaux :** Novembre 2009
- Date de livraison prévisionnelle :** 2ème Trimestre 2011



## LA RESERVATION

**Responsable des disponibilités :** Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765

**Dépôt de garantie :** 2000 € par chèque établi à l'ordre de  
SCP ANDRE-RAPINAT-GAUTIER

**Appel de fond prévisionnel :**

- 5 % A la réservation
- 25 % Terrassement en cours
- 5 % Fondations achevées
- 30 % Plancher bas rdc
- 5 % Hors d'eau
- 15 % Hors d'air
- 5 % Cloisons carrelages
- 5 % Achèvement
- 5 % Livraison



## LES SITES INTERNET

- [www.selectys.com](http://www.selectys.com)
- [www.st-estève.com](http://www.st-estève.com)

**B.**

**LE SITE**

# Pyrénées-Orientales (66)



# Pyénées-Orientales



## *Une situation idéale et des paysages magnifiques*

Le département des Pyrénées orientales fait parti de la région du Languedoc-Roussillon. Il est un des départements qui offrent à leurs habitants et aux touristes la possibilité de profiter à la fois des joies de la montagne et de la mer.

La longueur des plages de sable fin et des côtes rocheuses présente la Méditerranée à perte de vue. Les paysages des pays catalans sont d'une grande beauté naturelle et portent également la trace du labeur des hommes.



Les montagnes pyrénéennes ont l'accent du sud. On trouve aux frontières de l'Ariège, de l'Espagne et de l'Andorre, les plus hautes terres du pays catalans. Elles nous offrent des plateaux et des sommets vertigineux où le soleil brille plus de 300 jours par an.

## *Une identité forte et une richesse culturelle*



L'originalité et l'ambiance particulière des Pyrénées-Orientales restent incontestablement dans cette "double culture", à la fois française et catalane, sans cesse enrichie d'influences diverses dues à sa situation frontalière et à l'attraction exercée par les paysages et le climat.

Miraculeusement préservé du temps et de la folie parfois destructrice des hommes, le patrimoine architectural, artistique, culturel, est abondant est souvent comparé à un gigantesque musée. Avec plus de 500 monuments religieux, civils ou militaires. Il y a de quoi faire pâlir de jalousie des conservateurs !

Le département de part sa situation et son ancrage culturel offre des nombreuses possibilités de découvertes à la fois culturelles ludiques et sportives, ...

## *Économie en expansion*

Le tourisme y est la principale source d'activité. En effet, il offre des enjeux d'aménagement et de valorisation des territoires importants.

Les pouvoirs publics mènent une politique ambitieuse et volontaire dans la création de richesse sur tout le département. La volonté principale est de stimuler l'émergence d'activités innovantes, d'encourager la vocation d'entreprendre et de créer des emplois.

L'économie est en plein dynamisme, et les principaux acteurs territoriaux jouent un rôle déterminant dans son développement.

# Perpignan



## *Situation*

Capitale française de la Catalogne du Nord, la ville de Perpignan se situe au centre de la plaine du Roussillon. Elle est encadrée au sud par la chaîne des Pyrénées, à l'ouest par la région des corbières et à l'est par la Méditerranée.

Le Mont Canigou, dernier sommet oriental de la chaîne des Pyrénées domine directement Perpignan. Il culmine à 1784m d'altitude. Sa situation géographique offre une fantastique vue sur la Plaine du Roussillon. De nombreuses personnes s'y précipitent pour gravir ses sommets.

## *Ville et traditions : une forte identité*

Perpignan la Catalane ou « Fidelissima Vila de Perpinyà », c'est ainsi que se présente officiellement la ville. Ces dénominations font référence à son histoire, son identité, son patrimoine, mais elles sont aussi l'expression d'une réalité géographique et culturelle qui fait la richesse et la singularité de la ville. La Catalane car Perpignan, capitale de la Catalogne française. Perpignan est, sans conteste, l'un des foyers de la culture catalane, romane et méditerranéenne, originale par sa langue, ses traditions, ses expressions artistiques et l'attachement à ses valeurs .

Quant au titre de « Fidelissima » , il fut octroyé en 1474 par le roi d'Aragon-Comte de Barcelone, Jean II, pour commémorer la résistance des Perpignanais à l'annexion du Roussillon par Louis XI. Il est ajouté depuis lors aux armes de la ville.



# Perpignan



## *Économie : une ville en pleine mutation économique*

Outre le tourisme, les activités économiques de Perpignan sont principalement l'agro-alimentaire et la métallurgie. Perpignan est le siège de la Chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées orientales qui gère le port de Port-Vendres et l'aéroport de Perpignan dont les activités commerciales forment la plaque tournante de l'activité économique du département. La ville est donc le principal axe d'échange entre l'Espagne, la France et l'Italie.

Avec l'arrivée de la gare TGV en 2009, Perpignan finit de s'équiper de tous les moyens d'accès nécessaires à son développement et prend un virage important dans sa croissance internationale.

Depuis quelques années, un certain nombre de "zones économiques" ont vu le jour à la périphérie de la ville : Le grand Saint-Charles à l'ouest, Espace Polygone au nord, Tecnosud au sud (entreprises de pointe), Torremila près de l'aéroport, DERBI.

La ville s'attache également à développer de grands projets urbains autour du concept de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants en terme d'équipements publics, voiries et habitat. Ceci permet à la ville de poursuivre son impulsion dans la dynamique de rénovation.

## *Chiffres clés*

Population : 116 700 habitants  
Nbr d'entreprises : 8000 + 1250 en création  
Superficie : 68 km<sup>2</sup>  
Densité au km<sup>2</sup> : 1715 hab/km<sup>2</sup>  
Nbre d'étudiants : + de 10 000

# Saint Estève — Perpignan



Située à l'extrême sud de la France, la ville de Saint-Estève fait partie de la plaine du Roussillon et est cernée par la chaîne des Albères au sud, des Corbières au Nord, le Mont Canigou à l'Ouest et la mer méditerranéenne à l'Est.



Commune de 11066 habitants, d'une superficie de 1167 hectares, Saint Estève se positionne parmi les 3 communes les plus importantes du département des Pyrénées Orientales et est une des 24 communes de la Communauté d'Agglomération Perpignan-Méditerranée.

En plein cœur de la zone d'échanges européens, Saint-Estève se trouve à proximité directe de :

- Perpignan et la gare SNCF (à 4 Km),
- L'autoroute A 9 ,
- L'aéroport de Rivesaltes-Perpignan,
- La montagne et la mer.

Ville dynamique, constituée de près de 100 associations offrant de nombreuses activités, Saint-Estève dispose d'un pôle économique de 50 ha en cours d'extension de 15 ha.

Ville active et urbaine, avec une agriculture toujours présente (vigne, maraîchers...), elle s'appuie sur un patrimoine naturel conséquent avec, entre autres, un « poumon vert urbain » au Nord-Ouest de la commune sur 30 hectares de forêt, un étang et sa zone de vie de 12 hectares, un jardin botanique de 60 ares dans le village, en plus du cheminement piéton le long du canal Vernet et Pia.



Saint-Estève est une ville qui offre un cadre de vie de qualité.

# Saint Estève — Perpignan



## Pôle économique de La Mirande à Saint-Estève

Ce pôle, lié aux activités industrielles, commerciales et artisanales, est situé au Nord-Est de la commune.

Actuellement, il s'étend sur environ 50 hectares et 200 entreprises y sont implantées avec notamment le siège régional de la Banque Populaire, les Etablissements Cottes (pain industriel), Champion, LIDL, Bricomarché, la clinique de la Pinède, diverses structures spécialisées pour les personnes handicapées (ADAPEI, CAMSP...). Une première tranche d'extension sur 13 ha au Nord de l'actuel pôle est actuellement en cours.

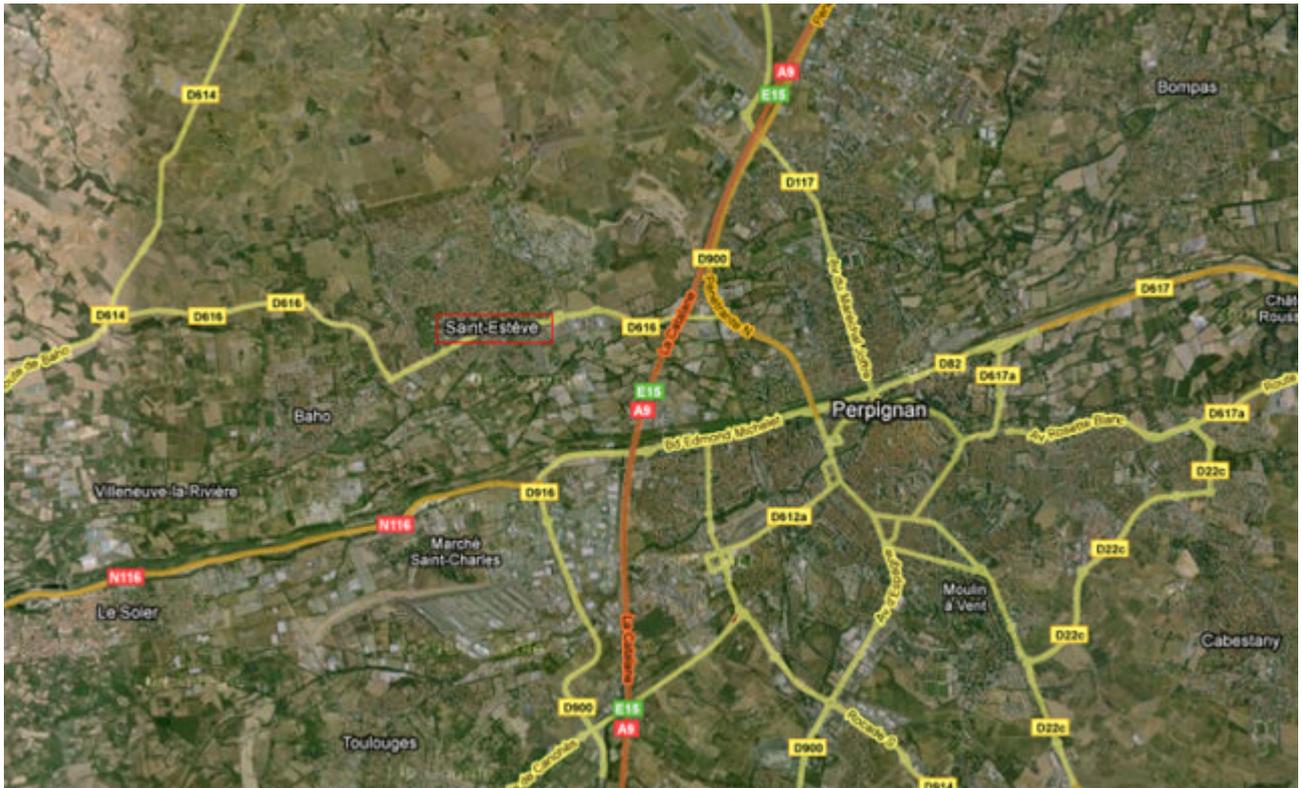
## Le pôle santé de Saint-Estève

Est également prévue la création d'un pôle santé d'une superficie de 11 ha, à l'entrée Nord-Est de la Ville.

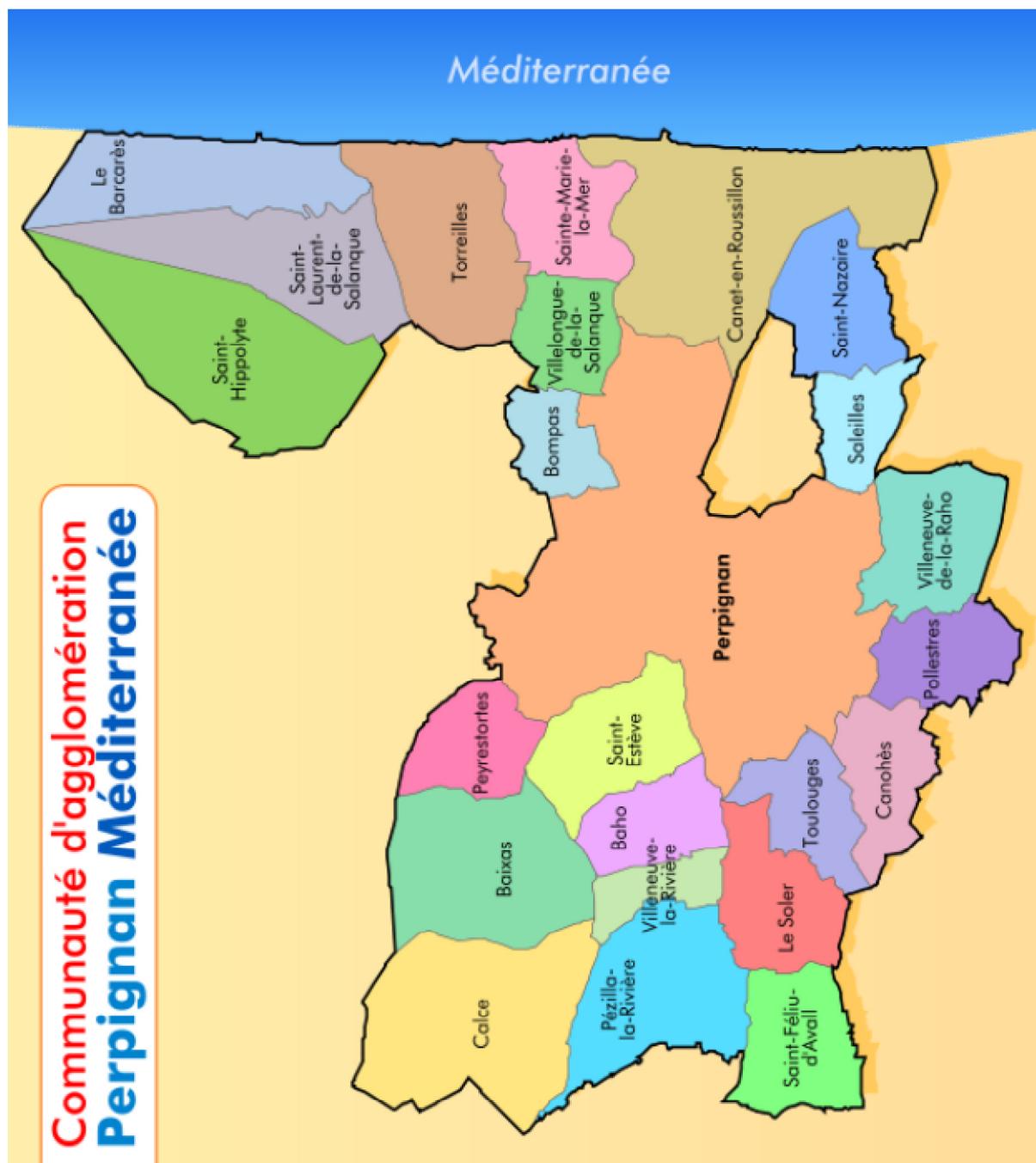
Ce pôle de santé et de soins à la personne regroupera des activités médicales et paramédicales (établissements de santé, de soins à la personne), alliées à quelques activités commerciales de type hébergement et restauration.



# Plan de situation



# Plan Communauté d'Agglomération de Perpignan



# Plan d'accès



## En voiture, depuis :

Lille 1070 km  
Strasbourg 941 km  
Paris 849 km  
Lyon 451 km  
Bordeaux 448 km  
Marseille 317 km



## En train (TGV) :

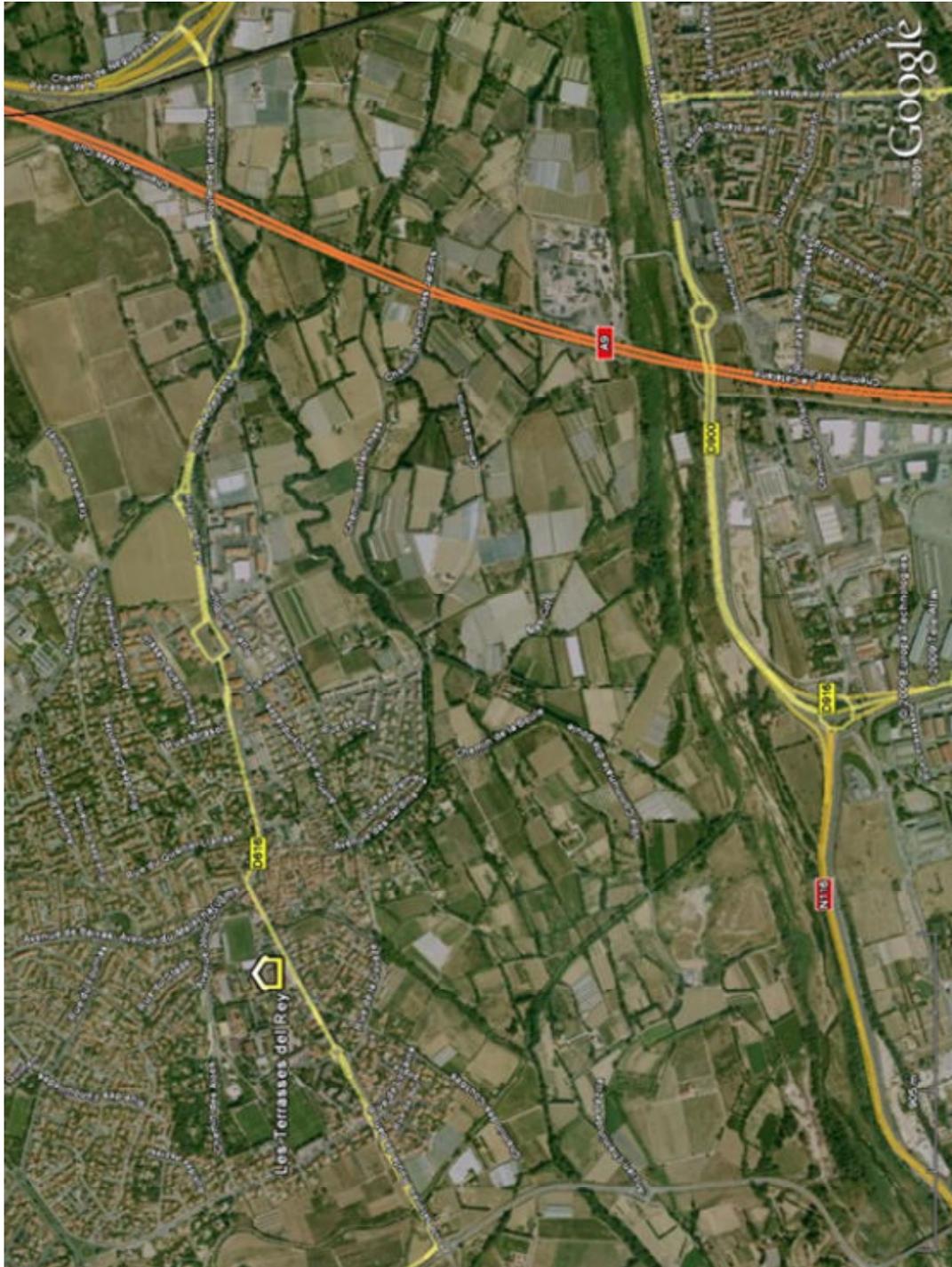
Gare SNCF de Perpignan à 4 km



## En avion :

L'aéroport International Perpignan-Rivesaltes dessert les villes de Paris, Londres, Manchester, Southampton, Birmingham...

# Plan de la ville



C.

# LA RESIDENCE



# Les Terrasses Del Rey



## *L'alliance d'un cadre de vie naturel et de la proximité de toutes les infrastructures*

Découvrez notre programme "Les Terrasses del Rey", au cœur de St Estève, à 5 minutes du centre de Perpignan.

Idéalement situé sur la commune de St Estève, vous profiterez de la proximité des services et des commodités d'une grande ville, ainsi que d'un environnement authentique.

Grâce à son accessibilité et à sa taille humaine, la ville est un lieu de villégiature agréable à vivre au quotidien, offrant un cadre de vie résidentiel.

### **LES + LOCALISATION**

- . Une commune dynamique dans un cadre de vie privilégié
- . A 5 km du centre de Perpignan
- . Des accès faciles

### **LES + PRESTATIONS**

- . Grandes terrasses (de 20 à 39 m<sup>2</sup>)
- . Cuisine équipée (vitrocéramique, hotte, four micro-ondes...)
- . Finition soignée

### **LES + PRODUIT**

- . Des prix de vente compétitifs
- . Une architecture soignée et contemporaine
- . Un produit packagé
- . Des assurances locatives performantes

## *Des prix de vente compétitifs : une opportunité patrimoniale*

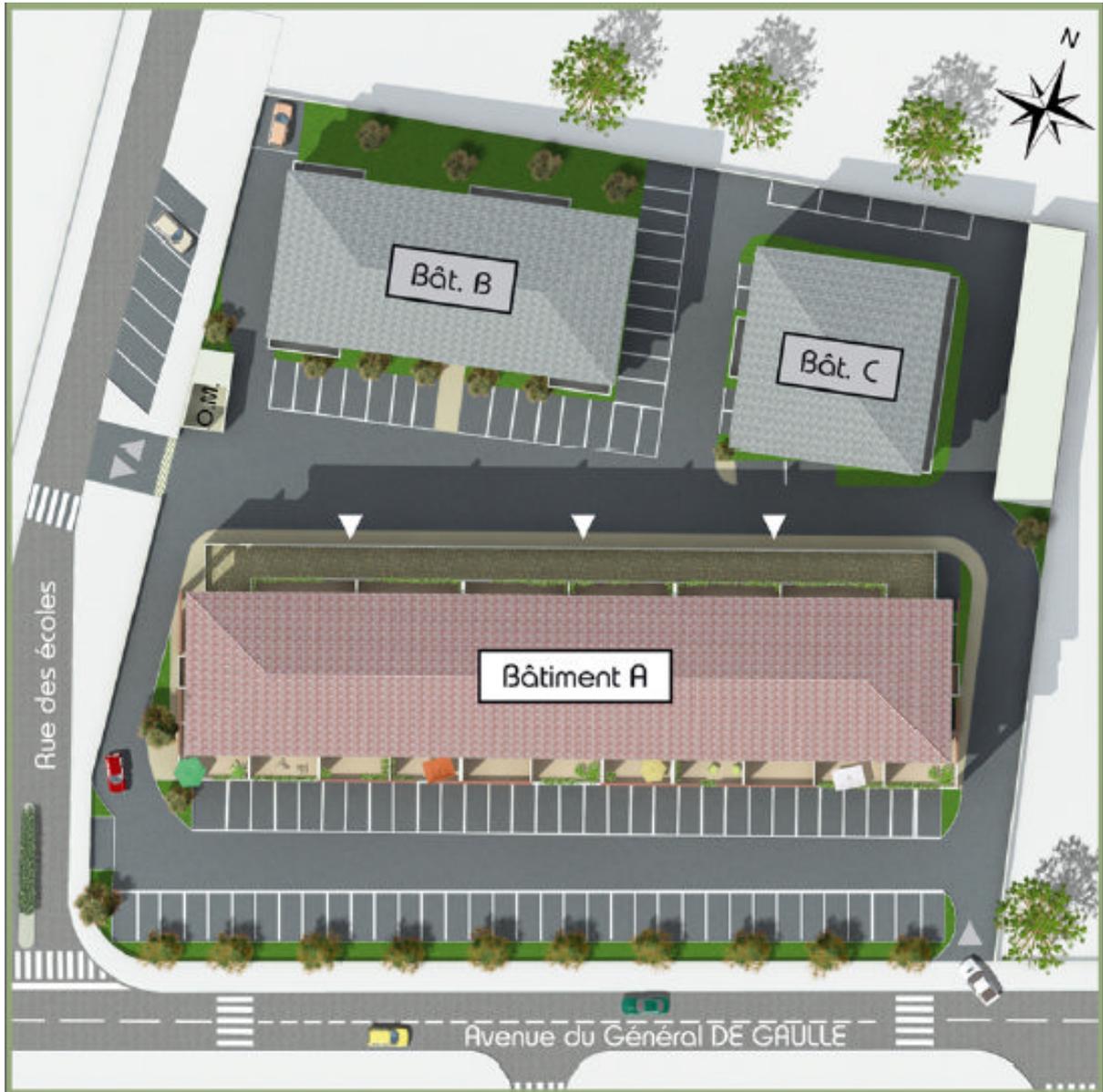
Pour les investisseurs, la résidence est un placement de premier ordre. Avec des prix de vente à partir de 2 700 €/m<sup>2</sup> (parking ou garage compris) et des loyers à partir de 7.5 €/m<sup>2</sup> (soit, pour 2010, 20 % moins chers que le marché actuel), la résidence permet d'être rassuré sur la valorisation du bien et le potentiel locatif.

## *La résidence : des prestations et services étudiés*

Dans ce cadre privilégié, les Terrasses del Rey proposent 48 appartements, du T2 au T4. L'architecture soignée de la résidence lui permet de s'intégrer parfaitement à son environnement. Sa conception contemporaine crée une sensation d'espace et de sérénité. Chaque appartement profite d'une vaste terrasse (environ 20 m<sup>2</sup>) afin de goûter la douceur du climat languedocien.

De généreuses baies vitrées baignent de lumière des intérieurs confortables et fonctionnels. Aux Terrasses del Rey, votre bien-être se conjugue en toutes saisons...

# Plan de Masse



# D.

## LA GESTION

### Les garanties locatives

Garanties	Durée / Montant	Franchise
<b>Loyers impayés charges et taxes impayés</b>	Durée illimitée AXA : maximum 80 000 € DAS : jusqu'au départ effectif du locataire	SANS
<b>Détériorations immobilières</b>	AXA : maximum 8 000 € HT DAS : maximum 7 700 € TTC	Equivalente au dépôt de garantie versé à l'entrée par le locataire, soit 1 mois de loyer hors charges
<b>Protection juridique</b>	AXA : maximum 5 000 € DAS : plafond de 20 000 € par litige	AXA : Seuil d'intervention de 230 € DAS : Seuil d'intervention de 200 €
<b>Frais de procédures</b>	AXA : maximum 5 000 € DAS : honoraires d'avocat, d'huissier de justice ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires pris en charge	SANS
<b>Vacance locative, établie à 6 mois</b>	6 mois de loyer hors charges et taxes	1 mois de loyer HC
<b>Carence locative, établie à 6 mois</b>	6 mois de loyers hors charges et taxes à compter de la date de réception du lot, sans aucune réserve et au terme de la période relative aux intérêts intercalaires (3 mois gestionnaire puis 3 mois promoteur)	SANS

- Locataire éligible à la GRL : compagnie DAS
- Autres cas : compagnie AXA

### Le montant de l'acquisition inclut

#### Un produit packagé :

- Frais de notaire
- Frais de prêt (maxi 2 % du prix de vente)
- Frais de dossier bancaire (maximum 600 €)
- Frais de procuration (maximum 100 €)
- Intérêts intercalaires (limité à 2 % / an du prix de vente et ensuite au prorata temporis jusqu'à la livraison)



Investissement