

# RESIDENCE LES AURELIADES



Illustration librement interprétée par l'artiste Document non contractuel



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel PIERRE-SARLET

# Résidence LES AURELIADES

## **SOMMAIRE**

### **FICHE DE SYNTHÈSE**

#### **A . PRESENTATION**

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

#### **B . LE SITE**

- . Localisation et accès
- . Loire atlantique
- . Saint Nazaire

#### **C . LA RESIDENCE**

- . Plan de Masse
- . Descriptif

#### **D. LA GESTION**

- . Le Gestionnaire
- . Les Formules de Bail

# Synthèse commerciale

## PROGRAMME

Nom du programme	LES AURELIADES
Site	Trigniac/ Saint Nazaire
Adresse	Avenue Barbara - ZAC de Granchamp - 44570 TRIGNAC
Nbre de logements de la résidence	100
Gestionnaire	Antaeus
Livraison	4eme Trimestre 2009

## + PRODUIT

- ▶ une situation idéale à l'entrée de la ville
- ▶ des prix attractifs ( à partir de 67 000€ HT)
- ▶ une rentabilité locative performante
- ▶ une résidence haut de gamme qui s'inscrit dans la continuité de la résidence « le Parc Aurélia »
- ▶ une mixité tourisme et une clientèle d'affaires pour assurer une occupation importante toute l'année
- ▶ une résidence qui répond à une demande insatisfaite à ce jour à Saint Nazaire
- ▶ un gestionnaire référent en résidence « affaires »

## + EMPLACEMENT

- ▶ Située aux portes de Saint Nazaire
- ▶ A quelques minutes de la la gare TGV
- ▶ A proximité des axes autoroutiers et ferroviaires importants
- ▶ Aux portes d'un bassin d'emploi important
- ▶ A proximité des entreprises dynamiques de renommée internationale
- ▶ Proche des côtes d'Armor et côtes de Jade

## + PRESTATION

- ▶ Une décoration contemporaine réalisé par un designer d'intérieur et un mobilier sur mesure
- ▶ Accueil et vaste salon, salle petit déjeuner, salle de fitness
- ▶ Carrelage en gré ou parquet stratifié
- ▶ Faïence décorative dans la salle d'eau
- ▶ Un parc paysagé
- ▶ Une salle de fitness, salon détente, salle petit déjeuner, laverie, ...

## LA GESTION

Type de Bail	Bail commercial
Cabinet d'expertise comptable	Sodarex
Durée du bail	11 ans et 11 mois
Prise d'effet	15 sept 2009
Franchise	1 mois
Rentabilité	De 4.52 à 4.94%
Révision	Triennale selon 100% de l'IRL
Paieiment	Mensuel à terme échu

## GARANTIES

Domage ouvrage	inclus
Garantie financière d'achèvement	inclus
Garantie biennale	inclus
Garantie décennale	inclus

# Synthèse économique

Nom du programme LES AURELIADES  
Site TRIGNIAC / ST NAZAIRE (44)

## LE DEPARTEMENT

Loire Atlantique (44)

Population : 1 200 000 habitants

- ▶ Département fortement tourné vers les échanges internationaux
- ▶ Métropole Nantes / Saint Nazaire : moteur du tourisme d'affaires et urbain
- ▶ Région à grande diversité des paysages et du patrimoine culturel et historique
- ▶ 1er pôle français de la construction navale, civile et militaire
- ▶ 4ème pôle national dans l'aéronautique
- ▶ Leader dans l'industrie agroalimentaire avec 400 établissements (LU, Beghin Say, Biscuiterie nantais,...)

## LE SITE

- ▶ 1er port atlantique français
- ▶ 4ème port autonome français avec un trafic de 32 millions de tonnes
- ▶ Porte d'entrée de la presqu'île réunissant la Baule, guérande et Le Croizic
- ▶ Fort développement lié au commerce maritime et construction navale
- ▶ Implantation de grosses entreprises industrielles : Airbus, EADS, Chantiers navals, Alsthom
- ▶ Destination touristique attirant près de 2 millions de visiteurs
- ▶ Un bassin d'emploi en fort développement
- ▶ Ville fortement marquée par son histoire lors de la seconde guerre mondiale
- ▶ 71000 emplois dans le secteur privé

## PRINCIPALES ENTREPRISES

Arker Yards, Total, Cargill, Gaz de France, Man Diesel, Airbus, Alsthom  
Les Chantiers de l'Atlantique

# Résidence LES AURELIADES

**A.**

**PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

## Les intervenants

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>SARL LES AURELIADES</b>	
<b>Notaires</b>	<b>Maître DELOMEAU</b> <b>3 Bd Victor Hugo</b> <b>44400 REZE</b>	
<b>Gestionnaire</b>	<b>ANTAEUS</b>	
<b>Responsable administratif</b>	<b>SELECTYS</b> <b>3 bis, avenue Foch</b> <b>05000 GAP</b> <b>☎ 04 92 565 765</b>	<b>20, allées Turcat-Méry</b> <b>13008 MARSEILLE</b>
<b>Cabinet fiscal mandaté</b>	<b>SODAREX</b>	

## Les étapes chronologiques

<b>Lancement de la Commercialisation</b>	<b>Sept 2008</b>
<b>Montage Dossier Financier</b>	<b>Immédiat</b>
<b>Offre Prêt</b>	<b>Immédiat</b>
<b>Signature Notaire</b>	<b>3ème trimestre 2009</b>
<b>Livraison</b>	<b>3ème trimestre 2010</b>

# FICHE TECHNIQUE

## La Résidence

Adresse de la résidence	Avenue Barbara - ZAC de Granchamp 44570 TRIGNAC
Permis de construire	n° 0440210 08 T1008 déposé le 31.01.2008
Nombre de logements	100
Passages des actes	3ème trimestre 2009
Date de début des travaux	3ème trimestre 2009
Date de livraison prévisionnelle	3ème trimestre 2010
Date de prise d'effet du bail	15 Sept 2010

## La Réservation

Responsable des disponibilités	Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
Dépôt de garantie	5% à la signature du contrat de réservation à l'ordre de Me DELOMEAU
Rentabilité	De 4.63 % à 4.94 %
Appel de fond prévisionnel	5% à la réservation 30% aux fondations ou à l'acte authentique 15% Plancher haut Rez de chaussée 10% Plancher haut 2ème étage 10% Mise hors d'eau 15% Cloisonnements périphériques 10% Achèvement des travaux 5% Livraison

## Site internet

[www.selectys.com](http://www.selectys.com)  
[www.antaeus.fr](http://www.antaeus.fr)

# Résidence LES AURELIADES

**B.**

**LE SITE**

# Localisation & Accès



## En voiture :

- ▶ Paris : 4h30 et 430 km
- ▶ Le Mans : 2h30 et 230 km
- ▶ Nantes : 1h et 65 km



## En train :

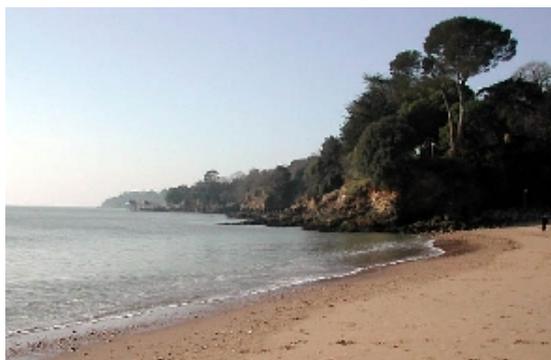
- ▶ Gare TGV venant de Paris, Nantes, Le Mans, Le Croisic, Brest...



## En avion :

- ▶ Aéroport international Nantes Atlantique : 65 km

# Loire Atlantique



► Situé sur la côte atlantique française, le département est traversé par la Loire qui à partir de Nantes constitue en estuaire et se jette dans l'océan au niveau de Saint Nazaire. Le département qui s'étend sur 6893 km<sup>2</sup> possède 130 km de côtes dont 68 km de plages, 4800 ha de forêts et 250 plans d'eau.

► Le département offre une richesse touristique importante : des espaces naturels avec le port de la Turballe (1<sup>er</sup> port de pêche de la Loire), la presqu'île guérandaise et la Grande Brière marécageuse et ses 3000 chaumières (parc naturel régional), des vignobles avec son muscadet et son arôme inégalable, son patrimoine culturel et un tourisme industriel avec la possibilité de visiter Airbus ou encore les Chantiers de l'Atlantique.

- 16 ports et 7 zones de mouillage
- 130 km de rivières navigables
- Population : 1 200 000 habitants
- 1<sup>er</sup> pôle français de construction navale
- 4<sup>ème</sup> pôle national aéronautique



► 1<sup>er</sup> pôle national de construction navale, 4<sup>ème</sup> pôle national de l'aéronautique, un des leaders européens dans l'agroalimentaire... L'industrie en Loire-Atlantique se porte bien. Dynamique et équilibrée, elle porte les stigmates des innovations, passées et à venir.

Le tissu industriel du département rime d'abord avec audace et créativité. En effet, c'est en Loire-Atlantique que voient le jour la conserverie et la biscuiterie moderne. Désormais, toutes les filiales de l'industrie agroalimentaire sont présentes entre Nantes, Saint-Nazaire, Ancenis, Vallet et Châteaubriant. Au total, 400 établissements embauchent près de 11 000 salariés.

L'estuaire de la Loire réunit les 2/3 des emplois nationaux ayant trait au domaine de la construction navale, civile et militaire. On y trouve notamment les Chantiers de l'Atlantique, leader mondial de la construction de paquebots de croisière, Alstom Leroux Naval, spécialiste des navires à grande vitesse ainsi que la DCN Indret. Cette dernière est le fournisseur des systèmes de propulsion, classiques ou nucléaires, de la Marine Nationale française.

Les usines Airbus de Nantes et de Saint-Nazaire font de la Métropole Atlantique un des piliers nationaux de l'aéronautique. Le site de Nantes emploie 1800 personnes fabriquant, entre autres, les caissons centraux des Airbus. Celui de Saint-Nazaire, qui emploie 2000 personnes, assure le pré-assemblage des premiers tronçons qui seront expédiés ensuite à Toulouse ou Hambourg. Ces deux sites sont fortement mobilisés par la construction de l'A380.

# Saint Nazaire



► La ville à forte identité maritime fait preuve aujourd'hui d'un dynamisme économique reconnu et jouit d'une conjoncture favorable. Elle est aussi un grand pôle industriel de la métropole et se positionne aujourd'hui comme le lieu de naissance des géants des mers et des airs avec le chantier naval qui s'impose comme un des leaders mondiaux sur le marché des paquebots de croisière et la présence de l'usine d'Airbus.

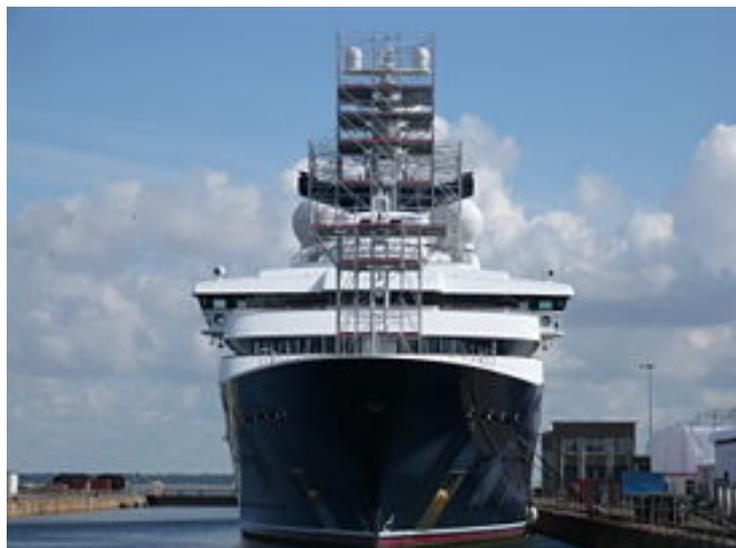
► L'activité portuaire s'est aussi développée avec la construction d'un nouvel ensemble portuaire le long de la Loire. A ce jour, le Port autonome de Nantes - Saint Nazaire, Port atlantique est le plus important des ports français sur la façade atlantique et le 4<sup>ème</sup> port national.

Saint Nazaire fait également parti de La Carene : EPCI de 10 communes dont l'objet est de bâtir un projet d'aménagement et de développement durable pour garantir un développement harmonieux et solidaire de son espace. Elle partage une ambition de développement de la façade maritime de l'estuaire de la Loire. C'est un partenaire incontournable de la construction de la grande métropole Nantes- Saint-Nazaire qui compte aujourd'hui 39 000 emplois.

► Saint Nazaire se trouve au cœur d'une région particulièrement attrayante où les plaisirs varient à l'infini. A l'origine, simple village de pêcheurs et de pilotes, la ville devient au XIX<sup>ème</sup> s. l'avant port de Nantes.

Situé sur l'Atlantique à l'embouchure de la Loire, Saint Nazaire est une ville portuaire, maritime intégrée à un ensemble balnéaire. Le développement de la ville lié au commerce maritime et à la construction navale est tel qu'elle fut surnommée « la petite Californie bretonne ».

► Entre côtes d'Armor et côtes de Jade, à 10 min de la baie de La Baule et aux portes des marais salants de Guérande, Saint Nazaire est aussi une ville aux 20 plages. Chacune d'elles est unique et vient se nicher au cœur de criques surplombées de falaises où serpente le chemin des douaniers qui longe le littoral sur plus de 7km.



► Cet essor économique et la proximité de la célèbre station balnéaire de La Baule font de Saint Nazaire un lieu prisé des investisseurs.

Cette complémentarité quasi unique en France des tourisms de loisir et d'industrie explique à eux seuls que Saint Nazaire accueille plus de 300 000 visiteurs chaque année.

# Nantes



► Ville au patrimoine architectural d'exception et à la gastronomie renommée, **Nantes ville d'art et d'histoire** se distingue par sa qualité de vie et son environnement. Ancienne capitale de la Bretagne, aujourd'hui capitale des Pays-de-la-Loire, Nantes se situe au centre d'une agglomération de plus de 500 000 habitants qui constitue avec Saint-Nazaire, la métropole du grand Ouest de la France.

Tournée vers l'avenir, la cité des ducs de Bretagne et la Communauté urbaine de Nantes se sont orientées résolument vers les nouvelles technologies et la recherche qui font la fierté de l'université et d'une agglomération en plein essor démographique.



► Nantes au passé séduisant, constitue aussi un pôle industriel d'enseignement et de recherche, qui a su, en vingt ans, s'assurer une reconversion économique diversifiée : génie maritime, mécanique et matériaux, électronique et informatique, industrie alimentaire, négoce et industrie du bois. Et sa technopole internationale, Atlanpol, a pour mission de favoriser le développement de la haute technologie « Made in Nantes ».

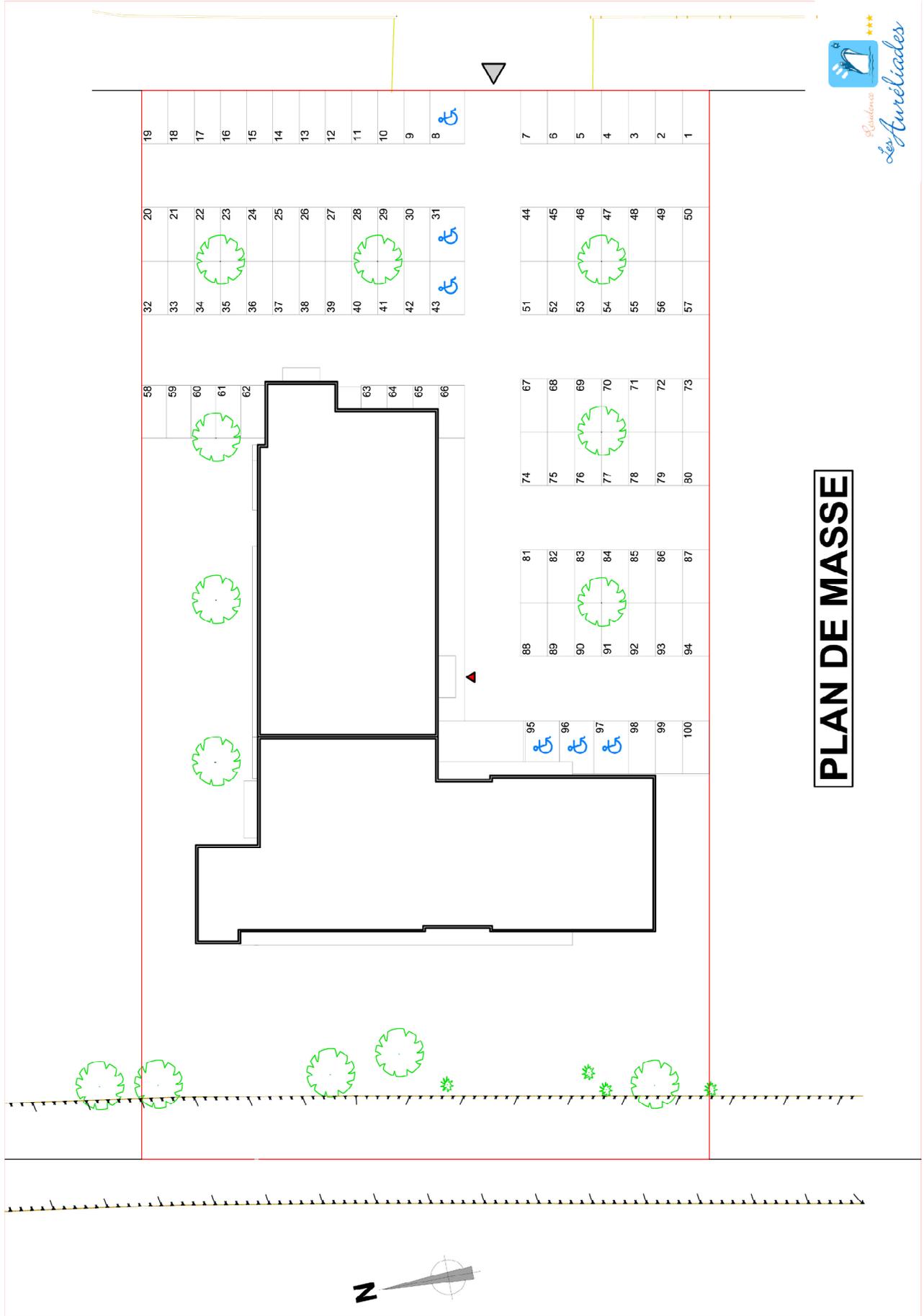
Dans le domaine des **sports**, Nantes représente un ville de référence, notamment par ses écoles de formation de football et de sports nautiques (voile, aviron...).

# Résidence LES AURELIADES

**C.**

**LA RESIDENCE**

# Plan de Masse



**PLAN DE MASSE**



# LES AURELIADES

## Situation :

► Fort du succès de la résidence nantaise « Le Parc Aurélia » aujourd'hui plébiscité par tous les visiteurs, propriétaires et locataires, nous avons souhaité renouveler cette opération à Saint Nazaire.

Avec les grands projets tels que Ville-Port ou les projets de rénovation urbaine, l'agglomération de Saint Nazaire s'engage dans de vastes restructurations urbaines pour faire évoluer la ville et développer l'économie tout en privilégiant son rapport avec l'eau douce et salée, élément exceptionnel de son cadre de vie. Ces grandes opérations s'inscrivent dans la chaîne de projets métropolitains, avec l'Île de Nantes et Rives de Loire.

► Idéalement située à l'entrée de la ville, la résidence est au carrefour des grands axes de communication desservant le sud de la Loire et les côtes vendéennes et bénéficie de la proximité de la gare TGV, permettant ainsi un accès facile aux différents sites à vocation technologiques. De la sorte, la résidence est destinée à accueillir en toute période de l'année, en plus du tourisme estivale, les professionnels irriguant le bassin d'emploi nazairien.

La ville de Saint Nazaire étant peu équipée de résidences de ce type, elle répond à une demande à la fois touristique et d'affaires.

La qualité de la situation et le côté direct et visible de son accès laissent augurer un succès commercial pour les activités estivales et de tourisme de loisir.

## Les prestations :

► Les prestations ont été choisies avec le plus grand soin dans le respect des résidences de standing. Les appartements sont spacieux et laissent profiter d'un agencement fonctionnel et d'un espace de vie agréable.

Le mobilier moderne, le parquet stratifié, huisserie en bois, le carrelage en gré, les faïences décoratives dans la salle d'eau ou encore le double vitrage font bénéficier à ses occupants confort et sentiment de bien-être.

► Toujours dans un esprit de détente et afin de répondre à la demande d'une clientèle exigeante, la résidence bénéficie d'un accueil et salon, d'une salle petit déjeuner, salle de réunion, laverie, bagagerie et d'un espace fitness.

## Architecture :

► D'architecture résolument moderne, la résidence s'intègre à un véritable paysage urbain. Le bâtiment est composé de 2 éléments en « T » avec des toitures terrasse. Les façades sont traitées avec des décrochements avec une grande variété de balcons terrasses et un mélange de couleurs sobres et vives à la fois.

# LES AURELIADES

**D.**

**LA GESTION**



# Les formules de Bail

*ANTAEUS*

## **Gestion :**

Nature du bail : Bail commercial

Durée du bail : 11 ans et 11 mois

Rentabilité locative : de 4.63 % à 4.94 %

Prise d'effet juridique du Bail: 1er sept 2010

## **Loyers :**

Paiement : mensuel à terme échu

Révision du loyer : triennale selon 100 % de l'IRL

Franchise : 1 mois

Document et photos non contractuels

# Référencement



Investissement