

CENSI BOUVARD

2012



■ Valcomedia

■ Montpellier

Valcomedia

— Montpellier —



- ★ Un emplacement exceptionnel
- ★ Réalisation : **KAUFMAN & BROAD**
- ★ Gestion : Odalys
- ★ Une opportunité patrimoniale

➤ Située à deux pas de place de la Comédie dans le centre historique de Montpellier, la résidence Valcomedia bénéficie d'une situation exceptionnelle.

Elle est à proximité du Palais des Congrès Le Corum, du centre commercial le Polygone, et des jardins de l'Esplanade et est desservie par le tramway et la gare Saint Roch, accessible à pied.

La résidence Valcomedia, composée de deux ensembles judicieusement reliés par un patio central, est une alliance réussie d'une architecture contemporaine soignée et d'un patrimoine architectural environnant préservé, composé de bâtiments haussmanniens et du 19e.



Régime fiscal :
Censi Bouvard



Nombre de lots : 121



Gestionnaire :
Odalys



Livraison :
Mars 2013



A partir de :
132 000 €



Services : Piscine extérieure chauffée, services soignés : ménage, lingerie...



Passage des actes :
1^{er} semestre 2011



Promoteur :
Kaufman & Broad

L'avis de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- + Une opportunité patrimoniale dans une résidence qui revendique un statut d'exception et se positionne comme la résidence affaires de référence de Montpellier.
- + Un emplacement exceptionnel au cœur de Montpellier, à deux pas de la place de la Comédie.
- + Tramway à 100 mètres et gare à 2 minutes à pied
- + Prestations haut de gamme : piscine intérieure, patio intérieur et salle de remise en forme...
- + Montpellier : Plus forte croissance démographique nationale
- + Un gestionnaire reconnu : Odalys

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Odalys
-

■ E. Le Promoteur

- Kaufman & Broad



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	14 rue Vanneau et 6 rue Baudin MONTPELLIER
Dépôt du Permis de construire	PC 34172 10 V0118, obtenu le 06/09/2010
Nombre de logements.....	121 lots
Date de notification prévisionnelle	12/2010
Passage des actes.....	1 ^o semestre 2011
Date de livraison prévisionnelle	01/03/2013
Début des travaux prévisionnel.....	03/2011

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie :	1500€ à l'ordre : SARL kaufman & Broad Languedoc Roussillon
Appels de fonds prévisionnels achat HT :	<ul style="list-style-type: none"> • 1500€ réservation • 30 % ouverture chantier (comprenant DG) • 5 % fondations achevées • 20 % achèvement plancher bas rdc • 10 % achèvement plancher bas 2^o étage • 5 % hors d'eau • 10% achèvement menuiseries ext • 10 % achèvement cloisons int • 5 % achèvement travaux • 5 % livraison

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.montpellier.fr

■ Présentation

- Valcomedia
- Montpellier

Les intervenants

■ Maître d'ouvrage SARL Kaufman & Broad Languedoc Roussillon

■ Notaire : Maître Thuret
27 Rue Rossini
06000 NICE

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

■ Gestionnaire : ODALYS
Av René Descartes
Parc de la Duranne - BP 412
13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3



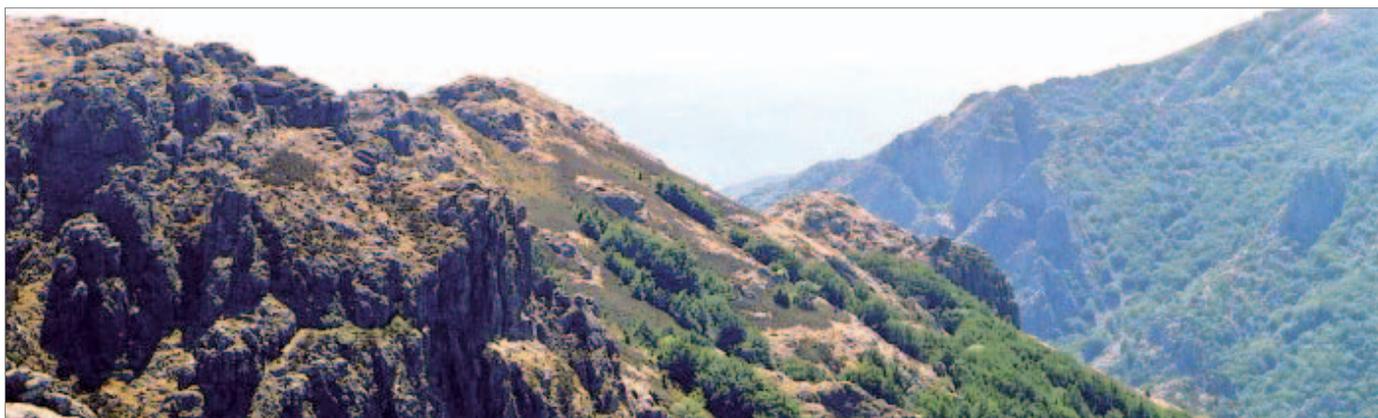
■ B. Le site

■ Le site

- Valcomedia
- Montpellier

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

- Valcomedia
- Montpellier

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



■ Le site

- Valcomedia
- Montpellier

La Ville

■ Montpellier

■ 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 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

■ Montpellier

■ 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 et sans doute le plus célèbre est 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.

■ Montpellier

- A côté de ces groupes puissants, de nombreuses petites entreprises ont émergé des laboratoires de recherche et sont venues s'implanter. Pixtech, fabricant d'écrans plats, a fait son entrée au Nasdaq dès 1995. Genesys est devenue un leader mondial des services de téléconférences. Smarcode vient d'intégrer le géant américain Palm Computing pour devenir l'un de ses centres de recherche européen. Quant au leader mondial des jeux vidéos Ubi Soft, il a trouvé dans le vivier montpelliérain des jeunes créatifs de quoi fonder et développer une entreprise qui emploie déjà une quarantaine de personnes.

Au total, les secteurs de l'informatique et du multimédia représentent aujourd'hui plus de 25000 emplois à Montpellier.

■ Les outils du développement

En attirant des entreprises en pointe dans ces secteurs de hautes technologies, en favorisant le transfert des découvertes par la création d'entreprises, Montpellier a créé un cercle vertueux dans lequel recherche et entreprises innovantes se renforcent mutuellement. Issus de laboratoires, des produits ou des services nouveaux donnent naissance à de jeunes sociétés. Inversement, des industriels font appel à des chercheurs pour rester dans le peloton de tête des entreprises high tech. Encore faut-il offrir aux créateurs ou à ceux qui s'établissent à Montpellier et dans son agglomération l'envie et la possibilité de s'y épanouir. C'est le rôle des actions d'information et de sensibilisation que mène Montpellier Agglomération tout azimut.

Mais cette prospection des investisseurs potentiels repose in fine sur la capacité réelle d'accueil et les facilités offertes sur place.

A cet égard, Montpellier est devenue, par exemple, une importante ville de congrès. Derrière Paris – leader mondial –, elle côtoie Lyon et Strasbourg et dépasse Nice.

En 1987, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'est dotée d'un précieux outil d'aide à la création d'entreprises, le Centre européen d'entreprises et d'innovation (CEEI).

■ Une politique immobilière au service de la création d'entreprises.

En vingt ans, quatorze parcs d'activités ont été créés. Ils hébergent aujourd'hui, sur 650 hectares, 1 500 entreprises employant 300 000 personnes. En 2005, un quinzième parc verra le jour près de l'aéroport.

■ Montpellier

■ 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 au 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.



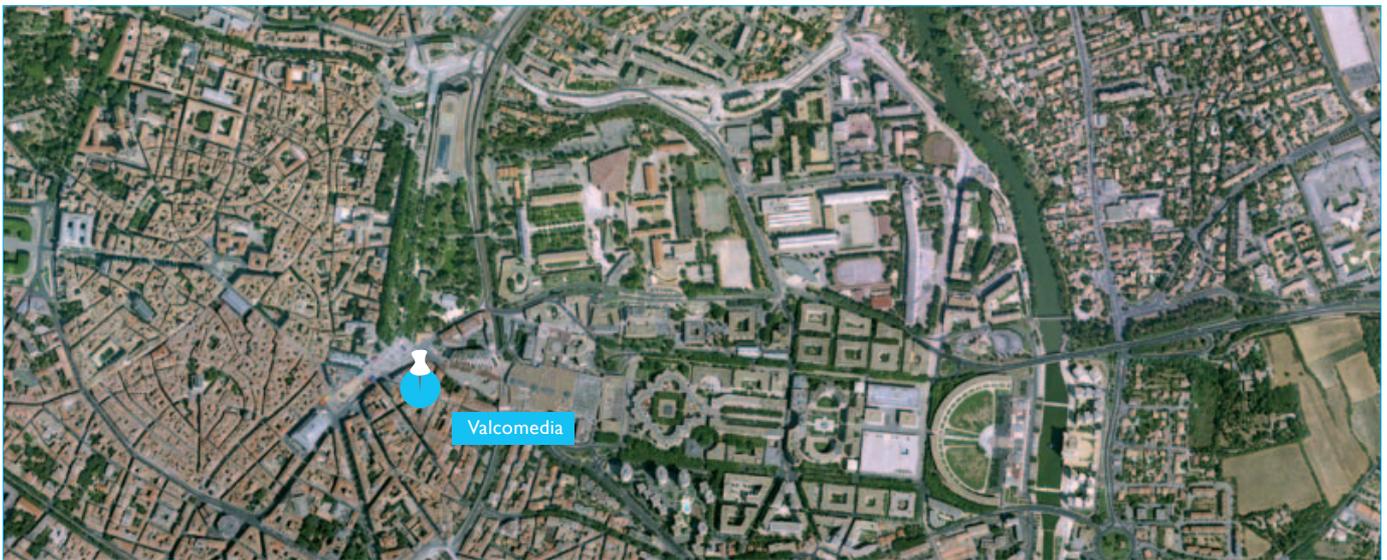
■ C. La Résidence

■ La résidence

- Valcomedia
- Montpellier

Vue aérienne

■ Vue aérienne



■ La résidence

- Valcomedia
- Montpellier

Vue rapprochée

■ Vue rapprochée



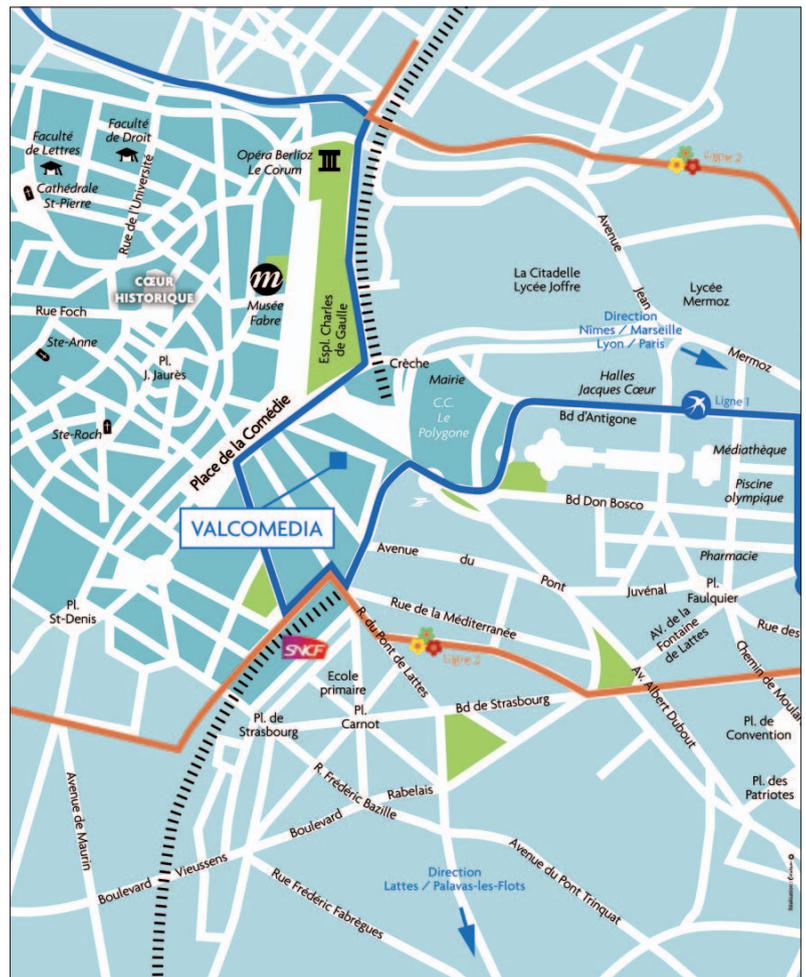
La résidence

■ Valcomedia
■ Montpellier

Situation

Situation

- Située à deux pas de place de la Comédie dans le centre historique de Montpellier, la résidence VALCOMEDIA bénéficie d'une situation exceptionnelle.
- 8ème ville de France, Montpellier, capitale du Languedoc Roussillon, est devenue une destination incontournable. Alliant la douceur de vivre méditerranéenne et un essor économique important, la ville accueille des manifestations culturelles, professionnelles, artistiques...
- VALCOMEDIA est à proximité du Palais des Congrès Le Corum, du centre commercial le Polygone, des jardins de l'Esplanade. Par conséquent, elle est desservie par le tramway et la gare Saint Roch accessible à pied.



- + Un emplacement référence : Place de la Comédie
- + Ville dynamique et attrayante
- + Au cœur du centre historique.

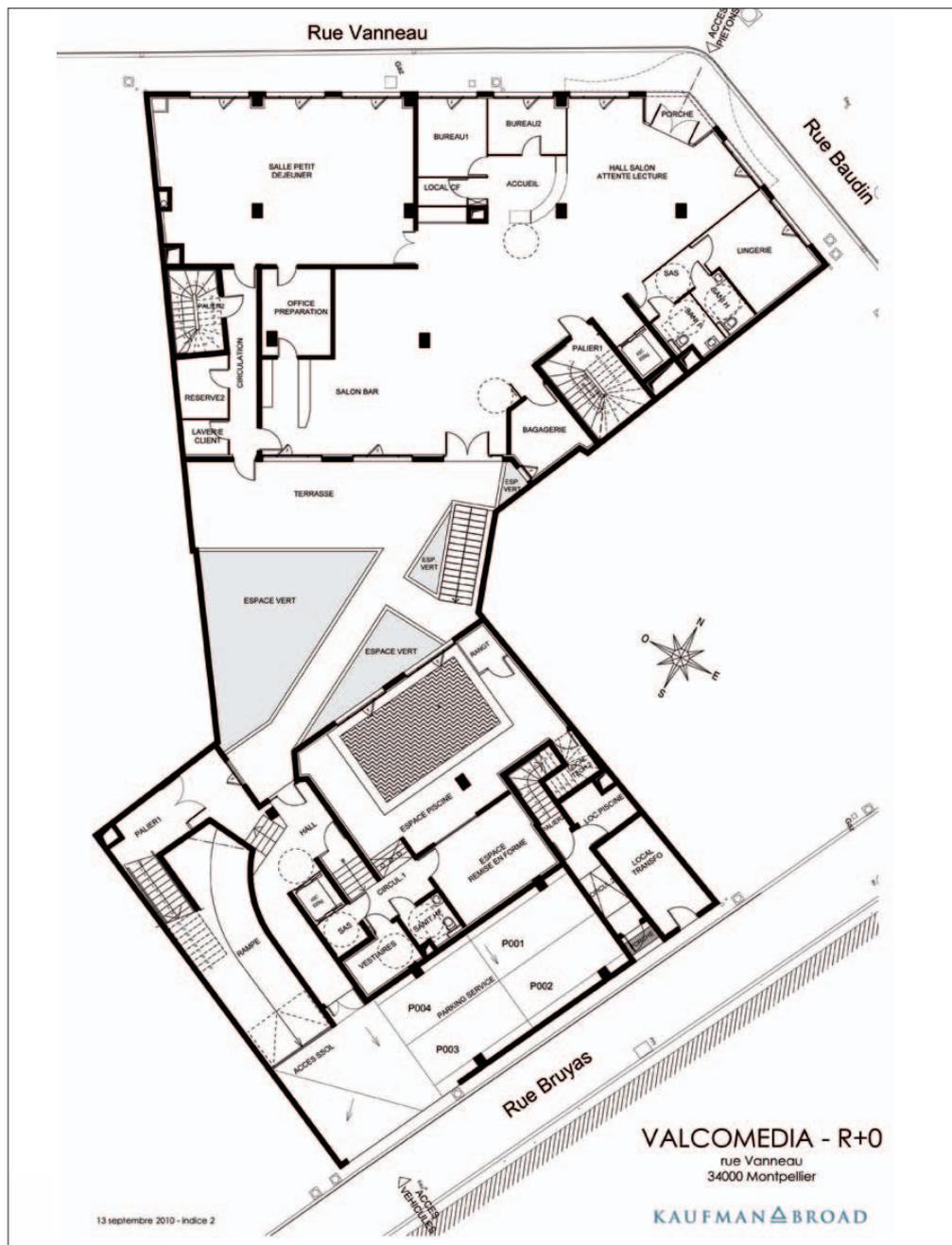
- + Tramway à 100 mètres et gare à 2 minutes à pied
- + A 5 minutes de l'autoroute A9.
- + A 10 minutes en voiture de l'aéroport de Montpellier

La résidence

■ Valcomedia
■ Montpellier

Situation

Plan de Masse



■ La résidence

- Valcomedia
- Montpellier

Présentation

■ Valcomedia

- La résidence VALCOMEDIA composée de deux ensembles judicieusement reliés par un patio central est une alliance réussie d'une architecture contemporaine soignée qui s'intègre parfaitement à un patrimoine architectural environnant préservé composé de bâtiments haussmanniens et 19ème.
- L'équilibre est l'obsession des architectes : pas uniquement dans la structure et la répartition des volumes mais bien dans la capacité d'un ensemble à s'intégrer dans un décor. Ici, l'accord est parfait.
- Les prestations ont été choisies avec le plus grand soin. Les appartements sont spacieux et confortables, afin de contribuer au bien-être des occupants. Tout a été conçu pour offrir les meilleures prestations et les services les plus efficaces. Les appartements disposent d'équipements haut de gamme (WI-FI, écran plat, climatisation réversible...).
- Alliant la fonctionnalité des appartements et les avantages d'un service de qualité, VALCOMEDIA est idéale pour tout type de séjour. En effet, les résidents pourront ainsi profiter d'une piscine intérieure, d'une salle de remise en forme, d'un salon bar...



- + Une opportunité patrimoniale
- + Equipements haut de gamme.
- + Résidences avec services : laverie, bagagerie, accès internet...
- + Prestations soignées : piscine intérieure, salle de remise en forme...
- + Parfaitement intégrée dans le centre historique



■ D. La Gestion

■ Repères

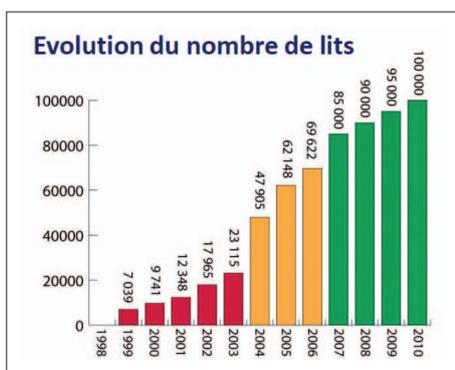
■ Historique

Créé en 1998, Odalys Vacances s'est imposé en une dizaine d'années comme un acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique avec plus de 270 établissements dans l'Hexagone et autour du bassin méditerranéen - en Corse, en Espagne, en Sardaigne, en Italie et en Croatie.

L'essentiel des 100 000 lits gérés par Odalys est la propriété d'investisseurs privés, d'investisseurs institutionnels ou de collectivités lui ayant confié, par bail commercial ou par mandat, la gestion de leur patrimoine.

Adossé au Groupe Financière Duval, qui détient 75% des parts du Groupe, Odalys a connu un rythme de développement soutenu, en particulier grâce à une politique de croissance externe :

- Acquisition en 2003 de la société HMC-Domaine du Soleil, très présente en Tarentaise
- Acquisition en 2004 de Snow Tignes (250 appartements à Tignes)
- Acquisition en 2007 d'Open Côte d'Azur (Saint-Aygulf, Golfe Juan et Antibes-Juan les Pins)



Au fur et à mesure de son développement, le groupe Odalys s'est structuré autour de 3 métiers :

- Le remplissage de ses installations
- La gestion de ses exploitations
- L'administration des biens gérés (SGIT Gestion)

Cette approche transversale du métier permet à Odalys de s'assurer de la maîtrise la plus complète possible des installations qu'elle exploite et d'offrir ainsi une qualité de service optimale à sa clientèle, tout en maîtrisant au mieux ses charges d'exploitation.

En parallèle, Odalys s'est également développé sur de nouveaux segments de l'hébergement touristique : les parcs résidentiels de loisirs Vitalys (mobil-homes), les résidences situées dans des demeures historiques (Castelys) et les chalets et villas de prestige.

Du mobil-home à la villa de luxe, en passant par les résidences, les résidences-clubs, les résidences affaires Odalys City, les hôtels et les hôtels-clubs, Odalys propose ainsi toutes les formes d'hébergement touristique en France, en Espagne, en Italie ou en Croatie.

Le groupe Financière Duval est structuré en 2 domaines d'activités complémentaires : Activités Immobilières et Exploitation (Tourisme-Loisirs, Santé). Il est accompagné par un réseau actif de Foncières qui le positionne en investisseur long terme aux côtés des décideurs locaux et nationaux. Ainsi le Groupe Financière Duval offre à ses clients publics et privés une compétence d'ensemblier immobilier. Groupe Financière Duval réalise un chiffre d'affaires de 440 millions d'euros et emploie 2 900 collaborateurs.



■ E. Le Promoteur

■ Le Promoteur

- Valcomedia
- Montpellier

Promoteur

■ Le promoteur : KAUFMAN BROAD

■ Une signature de renom

Kaufman & Broad est l'un des premiers développeurs constructeurs français. Depuis près de 40 ans, il a construit près de 70 000 appartements et maisons individuelles en village et plus de 480 000 m² de bureaux pour le compte de tiers.

À tous ceux qui choisissent de vivre en ville, Kaufman & Broad propose une conception unique d'appartements qui s'inspire des grands principes architecturaux qui ont fait son renom. Pour les clients citadins, la notion d'adresse est essentielle dans la décision d'achat. La conception des plans, l'aménagement des volumes et la qualité des prestations contribuent ensuite à la réalisation de lieux de vie harmonieux et fonctionnels.

Kaufman & Broad crée des appartements qui allient de façon exceptionnelle charme et fonctionnalité. À l'intérieur de chacun d'entre eux, tout a été pensé pour assurer confort et qualité de vie. Les parties communes participent à la signature de nos réalisations et nous y attachons un soin particulier : matériaux nobles, éclairages harmonieux...



Spécialiste de l'immobilier d'investissement