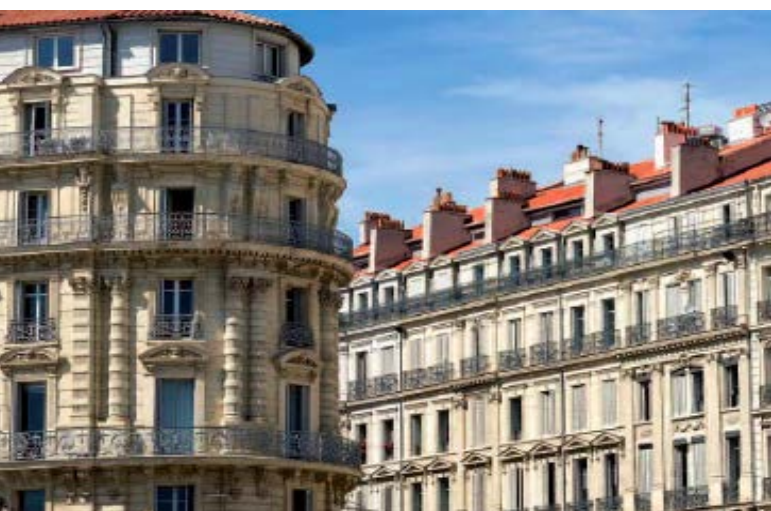


La Résidence Haussmann Méditerranée

13-23 rue Chevalier Roze et 28 Grand Rue 13002 Marseille

Notre sélection : Marseille – Vieux Port



Marseille accélère son développement afin d'être à la hauteur de son exceptionnelle situation géographique et devenir une métropole économique, sociale et culturelle de stature internationale autour de la Méditerranée. Réaménagement du Vieux-Port et du boulevard du Littoral, restauration de son important patrimoine historique, transformation de l'Hôtel Dieu en hôtel 5* et mise en valeur du quartier République ; la cité phocéenne change de visage et retrouve toute sa superbe. Au sein de ce renouveau, le projet Euroméditerranée occupe une place primordiale et représente la plus grande opération d'aménagement et de développement économique nationale depuis la construction du quartier de La Défense à Paris. Elle remodèle, avec le concours d'architectes prestigieux, tout le secteur urbain, de la Joliette au quartier de la gare Saint-Charles, pour créer, à quelques pas du Vieux-Port, un vaste quartier mélangeant bureaux, commerces et sites culturels.

Accès

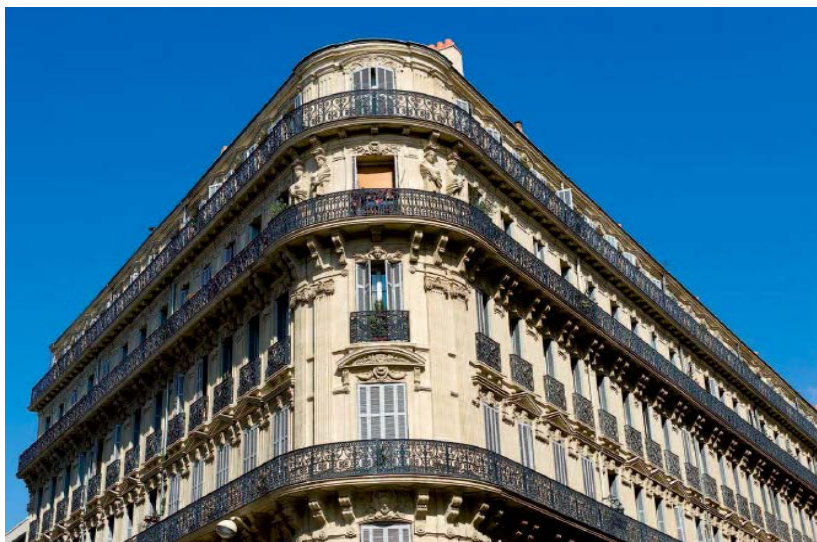
- **Voiture** : accès autoroutiers directs, A55 Littoral à 1 km, A7 Aix Lyon à 500 m et A50 Nice via Aubagne à 1,2 km
- **Train** : gare Saint Charles (TGV et TER) à 2 stations de métro.
- **Tramway** : ligne 2, station « Sadi-Carnot » à 200 m
- **Métro** : ligne 1, station « Vieux-Port / Hôtel de Ville » à 200 m et ligne 2, station « Jules Guesde » à 500 m
- **Bus** : 2 lignes à proximité (n° 49, 55)

La Résidence Haussmann Méditerranée

La Résidence Haussmann Méditerranée est un immeuble emblématique du quartier République. Il représente, à proximité du Vieux-Port, l'élégance d'un style haussmannien. La façade en pierre de taille présente un décor richement travaillé : chapiteaux sculptés, pilastres, caryatides inspirées de l'antique, balcons en fer forgé et une rotonde aux belles proportions.

L'immeuble, qui a préservé le cachet bourgeois de ses origines, comprend 51 logements du studio au 4 pièces avec de belles hauteurs sous plafond, des moulures, des sols en tomettes ou grès, et, dans certains, des cheminées d'époque.

Depuis 2006, façades, entrées d'immeuble et cages d'escaliers ont été rénovés dans les règles de l'art pour mettre en valeur l'architecture de l'immeuble. Les appartements seront également tous rénovés.



La Résidence Haussmann Méditerranée

13-23 rue Chevalier Roze et 28 Grand Rue 13002 Marseille

Paramètres financiers

- Durée du démembrement : 15,5 ans
- Budget investissement en nue-propriété : studio à partir de 66 450 €, hors frais de notaire
- Frais de notaire : droits de mutation

Prix nue-propriété

Prix moyen pondéré nue-propriété TTC/m ²	2 690 €
---	---------

Prix moyen hab nue-propriété TTC/m ²	2 740 €
---	---------

Prix pleine propriété

Prix moyen pondéré pleine propriété TTC/m ²	4 350 €
--	---------

Prix moyen hab pleine propriété TTC/m ²	4 420 €
--	---------

Calcul de la valeur économique de l'usufruit

Valeur locative : loyer 13 €/m²/mois
soit un rendement brut de **3,6 %**

Valeur économique de l'usufruit = somme des loyers perçus nets, actualisés sur la durée de l'usufruit : **38 %**

Valeur économique de la nue-propriété : **62 %**

Taux d'occupation : 100 % - Charges, travaux et taxes : 23 %
Indexation des loyers et charges : 1,50 % . Actualisation des flux : 2,5 %

Paramètres techniques

Calendrier

Date de signature des promesses de vente	4 T 2012
--	----------

Date de début de la période d'usufruit temporaire	4 T 2012
---	----------

IMPORTANT

Informations et droit de préemption des locataires : 1 T 2013

Article 606 de la notice d'entretien bailleur en cours de négociation

Notification & notaire

Date de notification prévisionnelle (logements vacants)	1 T 2013
---	----------

Date de notification prévisionnelle (logements occupés)	2 T 2013
---	----------

Notaire : SCP Thibierge et Associés

Ordre du dépôt de garantie : SCP Thibierge et Associés

Montant du dépôt de garantie : 2,5% du montant TTC de l'acquisition en nue-propriété

L'usufruitier : Groupe Promologis

Le Groupe Promologis, créé en 1954, gère près de 21 000 logements locatifs et livre 1 000 logements par an.