

# HORIZON CHLOROPHYLLES II

Les Hauts-de-Sainte-Marthe

13014 Marseille

Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013



## SITUATION

- Lieu vallonné, boisé et riche en eau, le secteur des Hauts-de-Sainte-Marthe est un site aux qualités paysagères et environnementales fortes mais sensibles, que souhaite développer la commune de Marseille dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE).
- Créée en décembre 2004, la ZAC des Hauts-de-Sainte-Marthe s'étend sur environ 150 hectares. Elle bénéficie d'un projet d'aménagement à caractère environnemental visant à créer un nouveau quartier à vocation résidentielle de qualité, accompagné de pôles de centralité nécessaires à son bon fonctionnement : créations de crèche, écoles maternelles et primaires, équipements sportifs, commerces de proximité, places, parcs, bureaux, pôle administratif et locaux professionnel.
- Le quartier résidentiel des Hauts-de-Sainte-Marthe, réputé pour son calme et jouissant d'une vue imprenable sur la cité phocéenne, est niché au cœur d'un superbe patrimoine paysager constitué de collines boisées. Ce secteur, connu pour sa fraîcheur, a le privilège d'être agréablement aéré par des brises de mer. Tout en étant pourvu de tous les commerces, services et équipements scolaires de proximité, Sainte-Marthe a su préserver une quiétude des plus appréciables.
- Les Hauts-de-Sainte-Marthe, c'est le charme de la campagne à Marseille, la douceur de vivre dans un quartier calme et authentique ...

## DESSERTES

- Au nombre des attraits du quartier figurent son excellente desserte routière, autoroutière et ses infrastructures de transports en commun : gare SNCF Sainte-Marthe sur la ligne TER Marseille / Aix-en-Provence, métro ligne 1 et lignes de bus, prochainement complétés par la nouvelle gare de tramway à deux pas du village de Sainte-Marthe.

## CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- La résidence Horizon Chlorophylles II, idéalement située dans un environnement verdoyant en plein cœur du centre ville, se trouve être un lieu privilégié pour votre habitat. Répondant aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), la résidence offre un réel confort et des prestations de qualité nouvelles (isolation optimisée, utilisation des énergies renouvelables pour l'eau chaude sanitaire solaire ...). C'est ainsi que les 58 appartements allant du T2 au T4 ont été pensés pour avoir une consommation énergétique basse et être éco-raisonnés en gaz ou en électricité.
- Avec une orientation réfléchie qui favorise la lumière naturelle, la résidence propose des appartements lumineux avec terrasses qui permettent de profiter de prolongements extérieurs et de belles perspectives sur les jardins alentours.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Prix moyen** : 2.995 € le m<sup>2</sup> habitable (hors parking)
- **Fourchette de prix** : de 150.000 à 248.000 € TTC (parking inclus)
- **Rentabilité brute moyenne** : 4,08% parking inclus
- **Dépôt de garantie** : chèque encaissable d'un montant de 1.500 €

## PLAN DE SITUATION



## PLAN MASSE



**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# HORIZON CHLOROPHYLLES II

Les Hauts-de-Sainte-Marthe

13014 Marseille

Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013



## PRESTATIONS

- Hall d'entrée décoré selon le projet de l'architecte.
- Ascenseur sécurisé depuis le niveau de parking desservant chaque étage.
- Revêtement au sol dans les appartements : carrelage grès émaillé.
- Revêtement muraux des appartements : peinture blanche.
- Volet roulant à commande électrique sur la baie principale du séjour.
- Chauffage par convecteurs électriques rayonnants.
- Radiateur sèche serviettes dans les salles de bains.
- Meuble vasque en mélaminé surmonté d'un miroir et bandeau lumineux.
- Faïences en grès émaillé 20x25 autour des baignoires et douches
- Menuiseries PVC ouvrant à la française.
- Vitrage isolant.
- Occultation par volets roulants.
- Porte d'entrée des logements avec serrure trois points sécurisée A2P\*.
- Résidence fermée avec contrôle d'accès par système intratone.
- Parking sous-sol fermé par porte basculante télécommandée.
- Espaces verts paysagés.
- Préchauffage eau chaude sanitaire par panneaux solaires avec appoint gaz par chaudière collective.

## PROMOTEUR : BOUWFOUNDS MARIGNAN

- La croissance de Bouwfonds Marnigan traduit la pertinence des choix stratégiques du Groupe. La diversification réussie de ses activités et sa capacité à développer une offre multiproduits le positionnent comme un acteur pluridisciplinaire, présent sur tous les segments de la chaîne de production : habitat, immobilier d'entreprises, résidences-services répondant à des besoins d'hébergement différenciés (loisirs, affaires, étudiants, seniors).
- Le volume d'affaires Habitat a atteint 693 millions d'euros en 2010 et le Groupe détient 88.3 millions d'euros de fonds propres. La part de l'investissement locatif (49 % en national) reste tout à fait cohérente avec la volonté du Groupe d'équilibrer la part des accédants utilisateurs et des acquéreurs investisseurs. Cet équilibre est la meilleure garantie de pérennité du patrimoine.
- Chiffre d'affaires 2010 : 526.9 Millions d'Euros

## GESTIONNAIRE : FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. 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...
- 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 7.000 collaborateurs. FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels,
- Chiffres 2010 : Lots gérés en gestion locative : 283.000 | Lots gérés en copropriété : 1.093.000 | Locations annuelles : 66.000 | Total quittancé : 2.113.000.000 €

## LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : consommation énergétique basse et éco-raisonnée
- Cadre de vie privilégié : environnement calme et verdoyant en cœur de ville, dans le premier éco-quartier de Marseille
- Prestations alliant qualité, confort et sécurité

## TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
  - 6 appartements de type T2, T3 et T4, d'une surface habitable comprise entre 44 m<sup>2</sup> et 83 m<sup>2</sup>
- Annexes :
  - Terrasses
  - Parkings simples et doubles en sous-sol, parkings simples extérieurs



**AZUR**

**InterPromotion**

Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)

[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)

# HORIZON CHLOROPHYLLES II

## Marseille (13014)

Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

A compter du 01/01/2011 et jusqu'au 31/12/2011, les investissements réalisés par les contribuables français pour l'acquisition de logements neufs ou en Etat Futur d'Achèvement, ou pour la construction de logements neufs, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER ET SCCELLIER BBC :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 Euros par an et ne peut porter que sur un logement par an, situé en zone A, A bis, B1 ou B2.
- La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse. Le bénéfice de ce report est conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location.
- Le dispositif Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux.
- La réduction d'impôt est acquise pour l'année qui suit la livraison selon le taux en vigueur au moment de l'acquisition.
- L'acquéreur doit louer le logement nu à usage d'habitation pendant 9 ans à un locataire qui peut être un ascendant ou un descendant mais qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. Les loyers doivent respecter un plafond fixé par décret. La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

## LE DISPOSITIF SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

- Lorsque le logement acquis est attribué dans le secteur intermédiaire, avec un plafond de revenus des locataires et sous réserve que la location se poursuive au-delà des 9 ans, sur 12 ou 15 ans, l'investisseur peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 1,67% du prix du logement pendant 6 années supplémentaires, par période de 3 ans. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt sur le revenu dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur le revenu dû au titre des six années suivantes.
- L'investisseur bénéficie d'un abattement supplémentaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- Le logement ne peut être loué à un ascendant ou à un descendant

## REDUCTION D'IMPÔTS :

- L'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôts qui varie selon la date de l'investissement et le choix du dispositif fiscal :

<i>Date de l'investissement</i>	<i>Scellier 9 ans</i>	<i>Scellier BBC 9 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 15 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 15 ans</i>
<b>Signature des actes avant le 31/12/2011</b>	13%	22%	18%	23%	27%	32%

\* : selon la Loi de Finance 2010 pour 2011 ; sous réserve de modifications légales ultérieures



## GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côtes d'Azur  
Département : Bouches du Rhône  
Situation : Située au sud-est de la France, Marseille est bordée par la Méditerranée à l'ouest, enserrée par les massifs de l'Estaque et de l'Etoile au nord, le Garlaban à l'est et le Marseilleveyre au sud



## DÉMOGRAPHIE

Superficie : 240,62 km<sup>2</sup>  
Population : 852 395 habitants (2007)  
Densité : 3 542 habitants / km<sup>2</sup>  
Habitat : 405 648 logements  
dont 369 726 résidences principales  
dont 44% de propriétaires et 53% de locataires



## ACCÈS

Routiers : - Autoroutes Nord A7-A51 vers aéroport, Aix, Lyon  
- Autoroute Littoral A55 vers aéroport, Aix, Fos, Lyon, Montpellier, Barcelone  
- Autoroute Est A50 vers Cassis, Toulon, Nice, Gênes  
Ferroviaire : Gare SNCF Saint-Charles : plus de 200 trains quotidiens, Marseille/Paris en 3 heures, 17 TGV Méditerranée Paris/Marseille par jour  
Aéroport : 4<sup>ème</sup> aéroport de France, 28 liaisons quotidiennes Paris/Marseille (vol en 1h20), 15 villes françaises desservies  
Transports : Transports en commun: 2 lignes de métro, près de 80 lignes de bus, et une ligne de tramway.



## ÉQUIPEMENTS

Sports : 45 gymnases, 72 stades municipaux, 1 patinoire, 22 piscines, 172 courts de tennis, 139 bouledromes, 3 terrains de golf, 3 bases nautiques, 8 dojos, 3 rampes de skate-board, 3 stands de tir, 2 hippodromes, 5 centres équestres, 2 murs d'escalades, fronton de pelote basque, plongée, nombreuses manifestations sportives tout au long de l'année  
Culture : bibliothèques, musées, théâtre municipal, opéra municipal, salles de spectacles et théâtres privés, école des beaux arts, école de danse, conservatoire de musique et de théâtre, cinémas, salles d'expositions, festivals ...

## PLAN DE SITUATION

### RÉSEAU AUTOROUTIER :

- A55 : autoroute du littoral en provenance de Nîmes (connectée à l'A7 en provenance de Lyon) pour arriver sur le Vieux Port
- A7 : autoroute Nord (connectée à l'A51 en provenance d'Aix-en-Provence et Sisteron) pour la gare SNCF et la gare routière
- A50 : autoroute Est (en provenance de Nice et Toulon)

### TRANSPORTS EN COMMUN :

- Métro : Ligne 1 La Rose / Timone [arrêt *Frais Vallon*]
- Bus : Ligne 27 La Rose / Saint-Exupéry [arrêt *Forge Dolet*]
- Gare SNCF Sainte-Marthe à 5 mn : la ligne TER relie la Gare Saint-Charles, Aix et Meyrargues
- Gare SNCF Saint-Charles à 7 km : la ligne TGV Méditerranée relie Marseille à Paris en 3 heures et Lyon en 1h30
- L'Aéroport Marseille-Provence de Marignane à environ 30 km



## PLAN DE SITUATION

### SAINTE-MARTHE, 1<sup>ER</sup> ÉCO-QUARTIER MARSEILLAIS

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la ville de Marseille a choisi les Hauts-de-Sainte-Marthe pour développer son premier projet d'éco-quartier durable et ainsi construire sa vitrine de l'innovation en matière de qualité environnementale, architecturale et urbaine.

Ce quartier, entièrement nouveau, se déploie sur 150 hectares au cœur du 14<sup>ème</sup> arrondissement, entre les Chemins du Four de Buze, des Bessons, de la Fontaine et du Merlan. Environnement exceptionnel, projet ambitieux : Les Hauts-de-Sainte-Marthe constitueront un véritable éco-quartier, qui valorisera ses caractéristiques, tout en préservant son patrimoine paysager ou bâti dans la perspective d'un développement harmonieux.

Avec ce nouveau quartier de ville, ses logements, ses commerces et ses activités, Sainte-Marthe est devenue un véritable centre de vie en plein cœur de la verdure. En effet, l'élaboration de la Zone d'Aménagement Concerté laisse la part belle aux espaces verts (Parc de Font-Obscur, Parc Montgolfier ...) afin d'apporter à ses habitants confort et bien être.



## LES HAUTS DE SAINTE-MARTHE, QUARTIER DURABLE



Lieu vallonné, boisé et riche en eau, le secteur des Hauts-de-Sainte-Marthe est un site aux qualités paysagères et environnementales fortes mais sensibles, que souhaite développer la commune de Marseille dans une démarche de Haute Qualité Environnementale.

Créée en décembre 2004, la ZAC des Hauts-de-Sainte-Marthe s'étend sur environ 150 hectares. Elle bénéficie d'un projet d'aménagement à caractère environnemental visant à créer un nouveau quartier à vocation résidentielle de qualité (2.500 logements environ), accompagné de trois pôles de centralité (Les Bessons, Santa Cruz et Mirabilis) nécessaires au fonctionnement d'un véritable quartier à vivre : créations de crèche, écoles maternelles et primaires, équipements sportifs, commerces de proximité, places, parcs, bureaux, pôle administratifs et locaux professionnels.

Une large place sera accordée aux modes de déplacement « doux » : vélos, chemins piétons, ... à l'intérieur du quartier et aux transports en commun vers les autres secteurs de la ville.

Tout en étant pourvu de tous les commerces, services et équipements scolaires de proximité, Sainte-Marthe a su préserver une quiétude des plus appréciables. Le quartier offre un cadre de vie privilégié avec à la fois des aires de jeux, des promenades et des agréments visuels qui feront le plaisir des petits comme des plus grands. Au nombre des attraits du quartier figurent également son excellente desserte routière, autoroutière et ses infrastructures de transports en commun (gare SNCF sur la ligne TER Marseille - Aix-en-Provence et 3 lignes de bus, prochainement complétées par la nouvelle gare de tramway à deux pas du village de Sainte-Marthe).

Ce quartier résidentiel, réputé pour son calme et jouissant d'une vue imprenable sur la cité phocéenne, est niché au cœur d'un superbe patrimoine paysager constitué de collines boisées. Le secteur, connu pour sa fraîcheur, a le privilège d'être agréablement aéré par des brises de mer. Les Hauts-de-Sainte-Marthe, c'est le charme de la campagne à Marseille, la douceur de vivre dans un quartier calme et authentique, le bonheur de trouver un cadre de vie en harmonie avec votre bien-être ...

## UNE ZAC EN PLEINE EXPANSION

### ZAC DE SAINTE-MARTHE

L'opération « Les Chlorophylles » s'inscrit dans le projet d'éco-quartier des Hauts de Sainte-Marthe en plein développement. Très étendu, ce quartier comptera à terme 2.000 logements. Le premier bâtiment a été livré en mai 2010.



Le programme « Les Chlorophylles » est composé de 2 bâtiments :

- B1 : 1<sup>ère</sup> tranche de 85 logements / livraison prévue en 2012
- B2 : 2<sup>ème</sup> tranche de 58 logements / livraison prévue pour le 2<sup>ème</sup> trim. 2013.



## HORIZON CHLOROPHYLLES II : UNE DOUCEUR DE VIVRE PRÉSERVÉE



La résidence Horizon Chlorophylles II, idéalement située dans un environnement verdoyant en plein cœur du centre ville, se trouve être un lieu privilégié pour votre habitat.

Répondant aux normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), la résidence offre un réel confort et des prestations de qualité nouvelles (isolation optimisée, utilisation des énergies renouvelables pour l'eau chaude sanitaire solaire ...). C'est ainsi que les 58 appartements allant du T2 au T4 ont été pensés pour avoir une consommation énergétique basse et être éco-raisonnés en gaz ou en électricité.

Ave une orientation réfléchie qui favorise la lumière naturelle, la résidence propose des appartements lumineux avec terrasses qui permettent de profiter de prolongements extérieurs et de belles perspectives sur les jardins alentours.

## UNE RÉSIDENCE DURABLE

### GARANTIE BÂTIMENT BASSE CONSOMMATION (BBC)

- Une isolation optimisée.
- Une bonne étanchéité à l'air, notamment aux endroits sensibles (fenêtres...).
- Une ventilation contrôlée permanente, qui assure confort et qualité de l'air.
- Une orientation favorisant la lumière naturelle.
- Utilisation des énergies renouvelables pour l'eau chaude sanitaire solaire.

Priorité à l'environnement :

- Préchauffage eau chaude sanitaire par panneaux solaires avec appoint gaz par chaudière collective.
- Economiseur d'eau (chasse d'eau à double débit et mitigeur).



### DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES

- Hall d'entrée décoré selon le projet de l'architecte.
- Ascenseur sécurisé depuis le niveau de parking desservant chaque étage.
- Revêtement au sol dans les appartements : carrelage grès émaillé.
- Revêtement muraux des appartements : peinture blanche.
- Volet roulant à commande électrique sur la baie principale du séjour.
- Chauffage par convecteurs électriques rayonnants.
- Radiateur sèche serviettes dans les salles de bains.
- Meuble vasque en mélaminé surmonté d'un miroir et bandeau lumineux.
- Faïences en grès émaillé 20x25 autour des baignoires et douches
- Menuiseries PVC ouvrant à la française.
- Vitrage isolant.
- Occultation par volets roulants.
- Porte d'entrée des logements avec serrure trois points sécurisée A2P\*.
- Résidence fermée avec contrôle d'accès par système intratone.
- Parking sous-sol fermé par porte basculante télécommandée.
- Espaces verts paysagés.

# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## PLAN DE MASSE



La résidence « Horizon Chlorophylles II » est composée d'un bâtiment qui s'élève en R+3 et R+4, comprenant :

- 58 logements répartis sur 4 cages d'escaliers (A, B, C et D)
- 66 stationnements et d'un local deux roues en sous-sol
- 24 places de stationnement en extérieur