

LE CLOS SAINT HENRI

LES PETITES PLAINES

13122 VENTABREN

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012



SITUATION

- Le village de Ventabren est perché au sommet d'une colline dominée par les ruines du château de la Reine Jeanne.
- La commune est située à 14km à l'ouest d'Aix-en-Provence et à 30km au nord-nord-ouest de Marseille. Cette situation idéale, à la campagne mais à proximité des bassins d'emplois (plus de 80 % des habitants travaillent en dehors de la commune) a amené depuis quelques années la commune à considérablement se développer, passant du petit bourg à une vaste commune résidentielle où les nouvelles maisons s'étalent dans les plaines autour du centre ville, au bas du village. La population est passée de 510 habitants en 1954 à près de 4.900 habitants en 2008.
- Joli village perché sur un piton rocheux, Ventabren offre un décor typiquement provençal avec ses ruelles en escaliers, ses vieilles maisons agrippées les unes aux autres, son moulin à vent, lavoirs, ses fontaines, les vestiges de son château féodal symbole de la noblesse, son église du XVII^{ème} siècle et son Aqueduc.
- Le Clos Saint Henri est situé dans les plaines de Ventabren, au pied du village perché.

DESSERTES

- Gare SNCF TGV et TER d'Aix-en-Provence située à 13 km
- Aéroport international de Marseille Marignane situé à 18 km
- Un service de navette urbaine dessert 8 arrêts sur la commune et une ligne de bus interurbaine de la CPA dessert Aix en Provence et 4 arrêts sur Ventabren

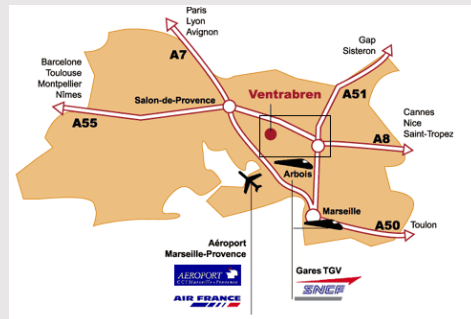
CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Sur un terrain d'une superficie de 8.000 m², l'ensemble immobilier « Le Clos Saint-Henri » est composé de 8 maisons individuelles et d'un bâtiment collectif comprenant 9 appartements et 7 garages.
- Construites autour d'une placette centrale arborée, dans l'esprit des anciens villages provençaux, les maisons reprennent les codes traditionnels de la région : toits recouverts de tuiles en terre cuite, volets et porte d'entrée en bois, parement des façades en enduit monocouche.
- Les villas élevées sur un niveau présentent une surface habitable d'environ 98 m² et offrent 4 belles pièces principales à vivre (1 séjour, 2 chambres et une suite parentale composée d'une chambre et de sa salle d'eau privative), une cuisine indépendante et une salle de bains.
- Chaque maison dispose de son propre garage contigu. Les terrains, d'une superficie comprise entre 450 et 480 m², seront clos et bénéficieront d'un portail. Les prestations et les matériaux utilisés pour la construction permettront de faire la demande de classement en bâtiment basse consommation (BBC).

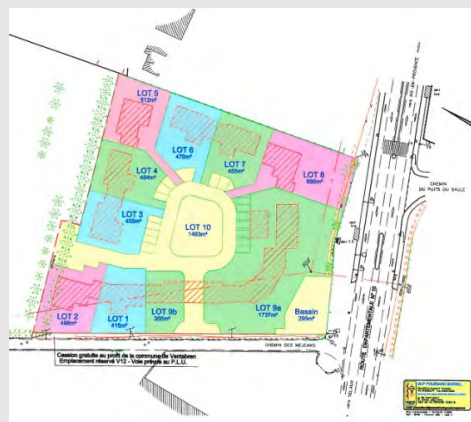
CONDITIONS FINANCIÈRES

- Fiscalité** : Dispositif Scellier BBC
- Prix moyen** : 4.367 €uros TTC le m² habitable
- Rentabilité brute moyenne** : 3,57% parking inclus
- Dépôt de garantie** : chèque encaissable d'un montant de 1.500 €

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
 GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

DISPOSITIF SCCELLIER BBC

LE CLOS SAINT HENRI

LES PETITES PLAINES

13122 VENTABREN

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012



PRESTATIONS

- Carrelage au sol avec plinthes assorties dans les toutes les pièces.
- Faïence murale dans les salles de bains et les salles d'eau.
- Double vitrage isolant. Volets pleins en bois.
- Porte d'entrée en bois isolant.
- Porte de garage métallique basculante, sans rail.
- Cuisine équipée d'un meuble évier mélaminé blanc.
- Salle de bain équipée d'un meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux, et d'un radiateur sèche serviette.
- Production d'eau chaude par ballon électro solaire.
- Chauffage type plancher chauffant à circulation d'eau basse température avec machine thermodynamique.
- Garage individuel et au minimum un emplacement de parking extérieur privatif.

PROMOTEUR : ART ET CONSTRUCTION

- Le groupe ART ET CONSTRUCTION situé dans la ville d'Aix-en-Provence existe depuis 1947, plus de 60 ans d'expérience dans l'aménagement et la construction. ART ET CONSTRUCTION est une entreprise de famille, son logo et son nom ont été déposés auprès de l'INPI en tant que marque.
- Les constructions d'ART ET CONSTRUCTION sont facilement reconnaissable par logo qui apparait sur chaque entrée d'immeuble témoignant de sa qualité et de sa tradition.
- ART ET CONSTRUCTION aménageur a réalisé :
 - A Aix-en-Provence - ZAC de la Torse : 21 ha, 26.000 m² SHON, une résidence 3ème âge, une école, 8,9 ha de parc public ...
 - A Aix-en-Provence – ZAC de la Rostolane : 9,9 ha, 23.000 m² SHON, école primaire, commerces, places
 - A Aix-en-Provence – ZAC du Faubourg, ZAC du Montaiguët, Immeuble le Malherbe en collaboration avec la Société Elige (devenue Vinci Immobilier, P.A.E. de la Beauvalle, Le Clos Albert à Célony (vente de lot de terrain viabilisé), ...

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 6.800 collaborateurs.
- FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de 250 000 logements pour le compte de 130 000 propriétaires individuels et institutionnels. Les 600 agences du groupe ont réalisé plus de 65.000 locations en 2009.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation de charme, au cœur d'un petit village typiquement provençal, localisé à 14 km d'Aix-en-Provence
- Petit programme immobilier à taille humaine composé de maisons et d'un petit immeuble collectif regroupés autour d'une placette centrale
- Labellisation BBC
- Prestations de qualité assurant confort et économie d'énergie

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- 5 lots commercialisés en Dispositif Scellier BBC :
 - 5 maisons individuelles de plein pied, de type T4, d'une surface habitable d'environ 98 m², dotées d'un garage et d'un terrain d'une superficie comprise entre 454 m² et 477 m²



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
InterPromotion GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

LE CLOS SAINT-HENRI VENTABREN (13122)

A compter du 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2012, 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 :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 €uros par an et ne peut porter que sur un seul logement par an, situé en zone 1, 2 ou 3 (zones fixées par décret).
- 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 (date de valeur = date de signature notariée).

LES ENGAGEMENTS :

- 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.

RÉDUCTION D'IMPÔT DISPOSITIF SCCELLIER CLASSIQUE :

- Si l'investissement réalisé en 2011 ou en 2012 dans un logement neuf n'est pas assujéti à la norme BBC, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de :
 - 13% pour un investissement réalisé en 2011
 - 9% pour un investissement réalisé en 2012

REDUCTION D'IMPÔT DISPOSITIF SCCELLIER « B.B.C. » :

- Si l'investissement réalisé en 2011 ou en 2012 dans un logement neuf est respectueux de la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) l'investisseur bénéficie d'une majoration de réduction d'impôts, soit une réduction d'impôt de :
 - 22% pour un investissement réalisé en 2011
 - 18% pour un investissement réalisé en 2012
- Ce dispositif concerne les logements neufs répondant aux critères fixés par la Loi Grenelle de l'environnement.
- Cette majoration ne s'applique pas en cas d'acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement ou en cas d'acquisition d'un local réhabilité.

ZOOM COMMUNE : VENTABREN



GÉOGRAPHIE

Région : Provence Alpes Côte d'Azur
Département : Bouches du Rhône
Situation : Ventabren est un village typiquement provençal, perché au sommet d'une colline dominée par les ruines du château de la Reine Jeanne. La commune est située à 14km à l'ouest d'Aix-en-Provence et à 30km au nord-nord-ouest de Marseille



DÉMOGRAPHIE

Superficie : 28,5 km²
Population : 4.859 habitants (2007)
Densité : 170 habitants / km²
Ménages : 1.794 ménages (Insee 2006)
dont 17% de ménages d'une personne et 81% de ménages avec famille (33% de couple sans enfants, 41% de couples avec enfants et 7% de famille monoparentale)



HABITAT

Logements : 1.957 logements (Insee 2006)
Etat : 1.799 résidences principales, 80 résidences secondaires et 79 logements vacants
Type : 93% de maisons (5 pièces en moyenne) et 7% d'appartements (3 pièces en moyenne)
Typologie : T1 : 2% | T2 : 4% | T3 : 9% | T4 : 24% | T5 et plus : 60%
Occupation : 81% de propriétaires, 15% de locataires et 4% de logés gratuitement
Equipement : 84% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 97% des ménages ont au moins une voiture (dont 64% ont 2 voitures ou plus)



ÉQUIPEMENTS

Accueil petits : 1 crèche de 45 berceaux
Enseignement : 1 groupe scolaire (école maternelle et primaire)
Sports - loisirs : 2 centres de loisirs pour les plus jeunes, courts de tennis, terrain de football, piste d'athlétisme, gymnase, volley-ball, basket-ball, badminton, escalade, vtt, école de danse, atelier cirque pour les enfants, yoga, judo, moto club, tir à l'arc, boulodrome, nombreuses associations sportives et de loisirs, manifestations estivales
Culture : 1 bibliothèque municipale, 1 école de musique, 1 musée archéologique

UN VILLAGE TYPIQUEMENT PROVENÇAL AUX PORTES D'AIX-EN-PROVENCE



Joli village perché sur un piton rocheux, Ventabren offre un décor typiquement provençal avec ses ruelles en escaliers, ses vieilles maisons agrippées les unes aux autres, son moulin à vent, lavoirs, ses fontaines, les vestiges de son château féodal symbole de la noblesse, son église du XVII^e siècle et l'Aqueduc de Roquefavour, reconnu comme le plus grand ouvrage en pierre du monde avec ses 84 m de haut et ses 375 mètres de long. L'aqueduc qui traverse la Vallée de l'Arc fut construit au milieu du XIX^e siècle pour amener l'eau de la Durance à Marseille.

Lorsque que l'on arrive à Ventabren on comprend pourquoi le village groupé et ses abords ont été inscrits en 1971 sur l'Inventaire des Sites Pittoresques du département des Bouches du Rhône. On ne peut que tomber sous le charme des petites ruelles pavées et fleuries, bordées de belles maisons en pierre restaurées avec soin. Les portes des maisons sont souvent anciennes, encadrées d'une généreuse végétation, de volets repeints avec goût dans les tons provençaux, un peu délavé par le soleil. Les belles fontaines, les lavoirs et l'église du XVII^e ont conservés toute leur majesté. Et depuis les ruines du château de la Reine Jeanne, on découvre un panorama exceptionnel sur l'Etang de Berre, la chaîne de l'Etoile et Vitrolles.



VIVRE À LA CAMPAGNE À PROXIMITÉ DE 3 GRANDES AGGLOMÉRATIONS

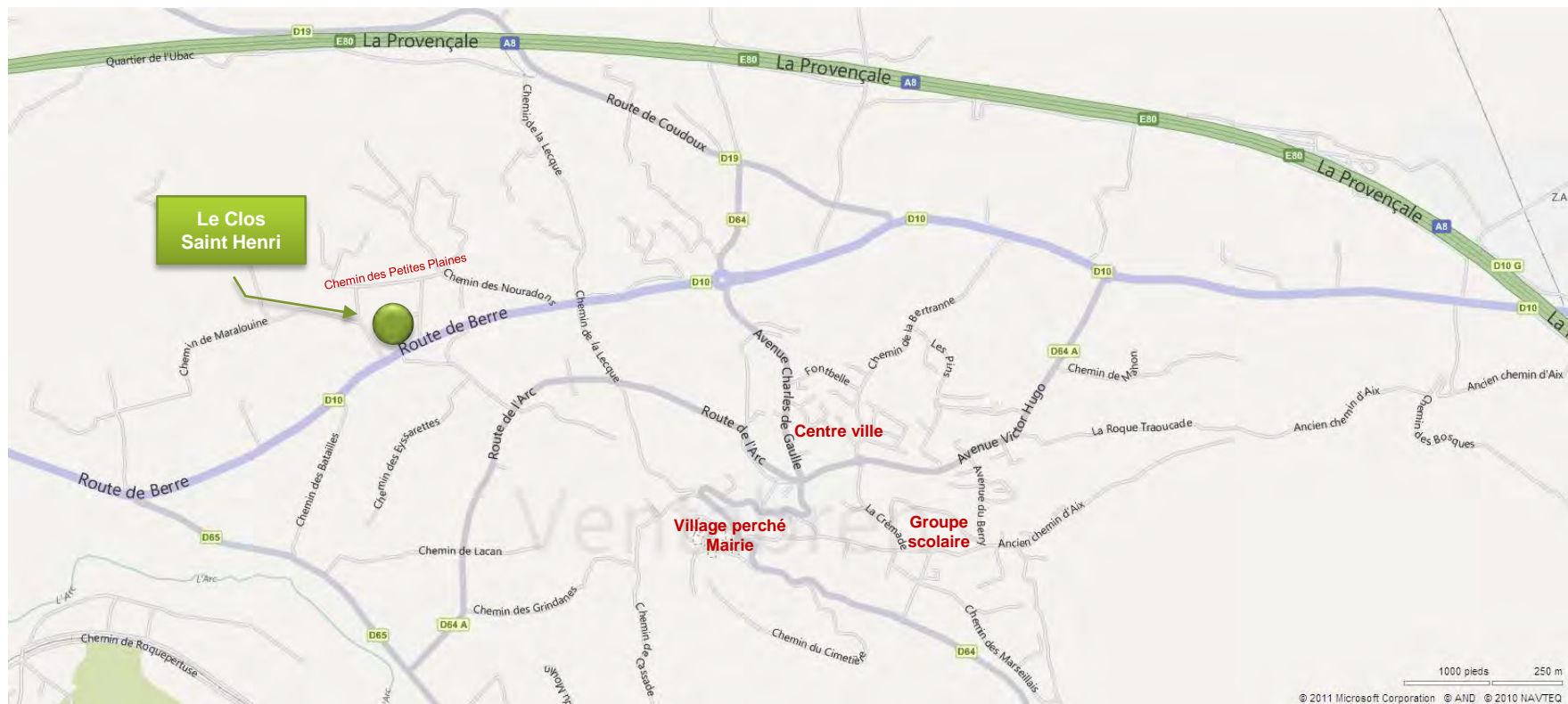


Localisée dans le triangle Marseille/Aix-en-Provence/Salon-de-Provence, Ventabren est située à moins de 30 mn d'une grosse agglomération :

- à 14 km du centre d'Aix-en-Provence par la Départementale 64 et à 13 km de la gare SNCF TGV Méditerranée et TER d'Aix-en-Provence
- à 18 km de l'Aéroport international de Marignane
- à 21 km du centre de Salon-de-Provence par l'Autoroute A7
- à 30 km du centre de Marseille par l'Autoroute A7
- Un service de navette urbaine dessert 8 arrêts sur la commune et une ligne de bus interurbaine de la CPA dessert Aix en Provence et 4 arrêts sur Ventabren

Cette situation idéale, à la campagne mais à proximité des bassins d'emplois (plus de 80 % des habitants travaillent en dehors de la commune) a amené depuis quelques années la commune à considérablement se développer, passant du petit bourg à une vaste commune résidentielle où les nouvelles maisons s'étalent dans les plaines autour du centre ville, au bas du village (seulement 5% de la population réside dans le village perché). La population est passée de 510 habitants en 1954 à près de 4.900 habitants en 2008.

DANS LES PLAINES DE VENTABREN AU PIED DU VILLAGE PERCHÉ



VUE AÉRIENNE DE L'IMPLANTATION DU CLOS SAINT-HENRI



VUE DU TERRAIN DEPUIS LA ROUTE DE BERRE



VUE SUR LE VILLAGE PERCHÉ DEPUIS LA RÉSIDENCE ACCÈS DEPUIS LE CHEMIN DES MÉJEANS



LE CLOS SAINT-HENRI CONÇU DANS L'ESPRIT D'UN VILLAGE PROVENÇAL



Sur un terrain d'une superficie de 8.000 m², l'ensemble immobilier « Le Clos Saint-Henri » est composé de :

- 8 lots destinés à la construction de maisons individuelles BBC,
- 1 lot affecté aux parties communes (voieries, espaces verts et stationnements),
- 1 lot affecté à la construction d'un bâtiment collectif comprenant 9 appartements PLS et 7 garages.

LE CLOS SAINT-HENRI CONÇU DANS L'ESPRIT D'UN VILLAGE PROVENÇAL



Construites autour d'une placette centrale arborée, dans l'esprit des anciens villages provençaux, les maisons reprennent les codes traditionnels de la région : toits recouverts de tuiles en terre cuite, volets et porte d'entrée en bois, parement des façades en enduit monocouche.

Les villas de plein pied présentent une surface habitable d'environ 98 m² et offrent 4 belles pièces principales à vivre (1 séjour, 2 chambres et une suite parentale composée d'une chambre et de sa salle d'eau privative), une cuisine indépendante et une salle de bains.

Chaque lot dispose de son propre garage contigu à la maison. Les terrains, d'une superficie comprise entre 450 et 480 m², seront clos et bénéficieront d'un portail. Les prestations et les matériaux utilisés pour la construction permettront de faire la demande de classement en bâtiment basse consommation (BBC).

LE CLOS SAINT-HENRI DES MAISONS POUR VIVRE DEDANS - DEHORS

