

# LE STOA

## ZAC Ovalie

### 34070 MONTPELLIER

Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

#### SITUATION

- 8<sup>ème</sup> ville de France, Montpellier est située entre Nîmes et Béziers, elle est l'une des rares villes de plus de 100.000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue depuis une cinquantaine d'années.
- Face à l'essor démographique de la ville de Montpellier, de nouveaux quartiers voient le jour, chacun avec une âme différente. Après avoir beaucoup grandi à l'Est, Montpellier s'offre une nouvelle entrée ouest avec la création de deux nouveaux quartiers mitoyens : « Les Grisettes » et « Ovalie ».
- Le quartier d'Ovalie est situé entre l'avenue de Vanières, l'avenue de Toulouse et le ruisseau de Rieucoulon. Il est composé de petits immeubles organisés en îlots, bordé au nord par le Complexe de Rugby Yves du Manoir. Implanté sur 32 hectares, le quartier offre un environnement citadin agréable à mi-chemin entre ville et nature. « Ovalie » c'est avant tout un quartier à échelle humaine bien défini et évolutif qui offre des équipements sportifs et scolaires, des activités, une maison de retraite, de nombreux commerces et services. Les premiers immeubles composant le quartier ont été livrés en 2008.

#### DESSERTES

- Bus : ligne 6 et ligne « La Ronde »
- Tramway : ligne 2 - station « Sabine » - accessible par le bus
- Autoroute A9 sortie 31 – direction Montpellier Mossou
- SNCF : gare TGV de Montpellier Saint-Roch à 3,5 km
- Aéroport Montpellier Méditerranée à 11 km

#### CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Composée de 3 bâtiments de hauteur variable, la résidence LE STOA affiche une architecture résolument moderne. Subtil agencement volumétrique des étages multipliant les retraits et les avancées, ainsi que l'habillage des façades par de grands cadres en bois, lui confère une allure remarquable et remarquée.
- Tous les appartements se prolongent sur l'extérieur par d'agréables balcons ou terrasses favorisant l'entrée de la lumière naturelle dans les pièces à vivre et offrant des vues dégagées sur les allées piétonnes, le square, et pour certains des vues imprenables sur la ville. Le jeu de claustras coulissants permettra de se protéger l'été des ardents rayons du soleil.
- Le Stoa est composé de 3 bâtiments (A, B et C) comprenant 103 logements du studio au 5 pièces ; une surface commerciale de 70 m<sup>2</sup> environ ; 133 places stationnements situés au sous-sol et au rez-de-chaussée de la résidence (parkings, garages simples et garages doubles) et 8 caves en sous-sol. 6 maisons de ville avec entrée indépendante viennent compléter ce bel ensemble résidentiel.

#### CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Prix moyen** : 3.239 € TTC le m<sup>2</sup> habitable
- **Fourchette de prix** : de 159.000 à 267.000 € TTC parking inclus
- **Rentabilité brute moyenne** : 4,03 % (parking inclus)
- **Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.500 €



#### PLAN DE SITUATION



#### PLAN MASSE



Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

## PRESTATIONS

- 1 ascenseur par bâtiment desservant tous les niveaux
- Contrôle d'accès à la résidence par vidéophone et digicode
- Production et distribution d'eau chaude solaire collective depuis ballons de stockage
- Chauffage collectif assuré par chaudière collective gaz
- Porte palière à âme isolante, serrure 3 points AZP\*
- Fenêtres et porte fenêtres ouvrant à la française en bois ou PVC, double vitrage isolant thermique
- Volets roulants à manuelle par tringle
- Carrelage grés émaillé au sol 30x30 cm, plinthes assorties
- Carreaux de faïence murale sur une hauteur de 2 m sur le pourtour de la baignoire ou de la douche, et sur une hauteur de 60 cm au droit de l'évier
- Équipements ménagers : évier un bac un égouttoir en grès sur meuble mélaminé blanc, robinetterie mitigeuse
- Appareils sanitaires : vasque en céramique émaillée posée sur meuble, surmontée d'un bandeau lumineux et d'un miroir ; suivant plan baignoire ou bac à douche ; robinet mitigeur thermostatique ; sèche serviette électrique
- Accès des parkings voitures par bip électronique

## PROMOTEUR : BOUWFOUND S MARIGNAN

- La croissance de Bouwfound S Marignan 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.

## GESTIONNAIRE : AMMONITIA

- Investir dans l'immobilier pour constituer un patrimoine suppose de s'appuyer sur un partenaire en toute sécurité. La connaissance approfondie du métier et de toutes ses subtilités, la sécurité, la pertinence du conseil, la qualité des garanties proposées, l'expertise fiscale et financière sont autant de points forts de la société AMMONITIA, spécialisée au plan national, dans la gestion d'immobilier, résidentiel neuf et d'investissement. Rassemblant parmi les meilleurs spécialistes de la profession, fiables et efficaces, parfaitement au fait des besoins et des attentes des partenaires et des investisseurs, AMMONITIA met tout en œuvre pour construire une relation exemplaire et durable avec ses clients. Le management d'AMMONITIA s'est entouré de collaborateurs rompus aux pratiques de la construction patrimoniale. Leur savoir-faire se déploie selon cinq métiers clairement identifiés : Expertises locatives, Location, Gestion locative de patrimoine, Comptabilité mandants centralisée, Fiscalité.



## LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Au sein d'un nouveau quartier dont les premiers immeubles ont été livrés en 2008, disposant des équipements et infrastructures nécessaires à la vie quotidienne
- Prestations de qualité alliant sécurité et confort
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : isolation thermique performante, économies de chauffage et de production d'eau chaude
- Avantages fiscaux d'un investissement en Scellier BBC

## TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
  - 8 logements de type T2, T3 et T4, d'une surface habitable comprise entre 42 m<sup>2</sup> et 83 m<sup>2</sup>
- Annexes :
  - Parkings ou garages, en sous-sol ou au rez-de-chaussée
  - Terrasses

**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)



**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)

# LE STOA

## Montpellier (34)

Livraison : 3<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 : Languedoc Roussillon  
Département : Hérault  
Situation : 8<sup>ème</sup> ville de France, Montpellier est située entre Nîmes et Béziers, elle est l'une des rares villes de plus de 100.000 habitants dont la population a augmenté de façon ininterrompue depuis une cinquantaine d'années.



## DÉMOGRAPHIE

Superficie : 56,88 km<sup>2</sup>  
Population : 251.634 habitants (2006)  
Densité : 4.424 habitants / km<sup>2</sup>  
Ménages : 243.174 ménages (Insee 2006)  
dont 49,6% de ménages d'une personne et 45,9% de ménages avec famille (19,1% de couple sans enfants, 16,5% de couples avec enfants et 10,2% de famille monoparentale)



## HABITAT

Logements : 142.611 logements (Insee 2006)  
Etat : 125.814 résidences principales, 4.131 résidences secondaires, 12.667 logements vacants  
Type : 15% de maisons (4,8 pièces en moyenne) et 84% d'appartements (2,7 pièces en moyenne)  
Typologie : T1 : 18,3% | T2 : 21% | T3 : 24,2% | T4 : 21,3% | T5 et plus : 15,2%  
Occupation : 32,3% de propriétaires et 65% de locataires (dont 15,5% de location en HLM)  
Equipement : 55,3% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 71,7% des ménages ont au moins une voiture (dont 17,1% ont 2 voitures ou plus)



## ÉQUIPEMENTS

Sports : Bases nautiques, boudromes, murs d'escalade, gymnases, terrains multisports, piscines dont une piscine olympique, plateaux sportifs, salles de sports, stades, terrains de football, de base-ball, de beach-volley et de rugby, Palais des sports, pas de tir à l'arc, pistes de skate-board, courts de tennis et de squash, centre équestre, patinoire, ...  
Loisirs, culture : Odysseum, 2 opéras, Centre Chorégraphique National, Musées, bibliothèques et médiathèques, salles d'expositions et galeries d'art, salles de spectacles et de concert, théâtres, Zénith, cinémas, aquarium, serre amazonienne ...

## MONTPELLIER



Au bord de la méditerranée, Montpellier, 8<sup>ème</sup> ville de France, séduit par sa douceur, sa soif de culture et son sens de la fête... Ville millénaire (elle abrite la plus ancienne université de médecine d'Europe encore en activité), Montpellier, s'est, au fil des années, dotée de réalisations à l'échelle des plus grandes métropoles internationales. Les plus grands architectes ont marqué la ville de leur empreinte, à l'image de Ricardo Bofill à qui Montpellier doit son quartier néoclassique Antigone ou de Jean Nouvel qui construit la nouvelle mairie.

On pourrait se demander pourquoi la ville se développe à une telle allure... L'explication est toute simple : Montpellier attire... Indéniablement. A tel point qu'en 30 ans, la population a été multipliée par trois, passant de 80.000 habitants en 1979 à 245.000 aujourd'hui. Un phénomène qui perdure, puisque chaque année, ce sont près de 4.000 nouveaux arrivants qui s'installent dans la capitale languedocienne pour s'y faire une vie au soleil !

### IL FAUT DIRE QUE LA VILLE A DE QUOI SÉDUIRE ...

Destination urbaine et culturelle de tout premier plan, Montpellier a su combiner les facilités d'une grande ville à la douceur de vivre méditerranéenne ; vastes espaces piétonniers et arborés, ruelles médiévales, hôtels particuliers des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, marchés parfumés sans oublier la multitude de terrasses animées, le musée Fabre, le quartier détonnant d'Odysseum, la serre amazonienne du parc zoologique de Montpellier... bref, une ville moderne à la saveur d'autrefois, le charme d'une cité à taille humaine ! Tradition universitaire oblige, Montpellier compte également sur son territoire près de 70.000 étudiants. Cause ou conséquence de cette jeunesse : des festivals à foison, des cafés par centaines, des rencontres qui ne demandent qu'à se faire ... Montpellier, une ville qui bouge, qui vibre. Une ville qui vit, tout simplement...



## ACCÈS ET TRANSPORTS

### RÉSEAU AUTOROUTIER :

- Montpellier est desservi par les autoroutes A9 (vers Lyon, Marseille, Toulouse, l'Espagne et l'Italie) et A75 (vers Paris).

### TRANSPORT FERROVIAIRE :

- Gare SNCF TGV Saint-Roch située en centre ville, à 200 m de la Place de la Comédie, accès direct depuis Paris (3h20), Marseille (1h40), Lyon (1h50), Lille (4h45), Bruxelles (5h08), Londres (5h40) ou Barcelone (4h30).

### TRANSPORT AÉRIEN :

- L'Aéroport Montpellier Méditerranée est situé à 8 km du centre ville, il dessert Paris (1h10), Londres (1h45) ou Francfort (1h30) et depuis 2010 : Bastia, Rhodes, Palma, Madère, ... Le centre historique est facilement accessible depuis l'aéroport grâce au service de navettes.

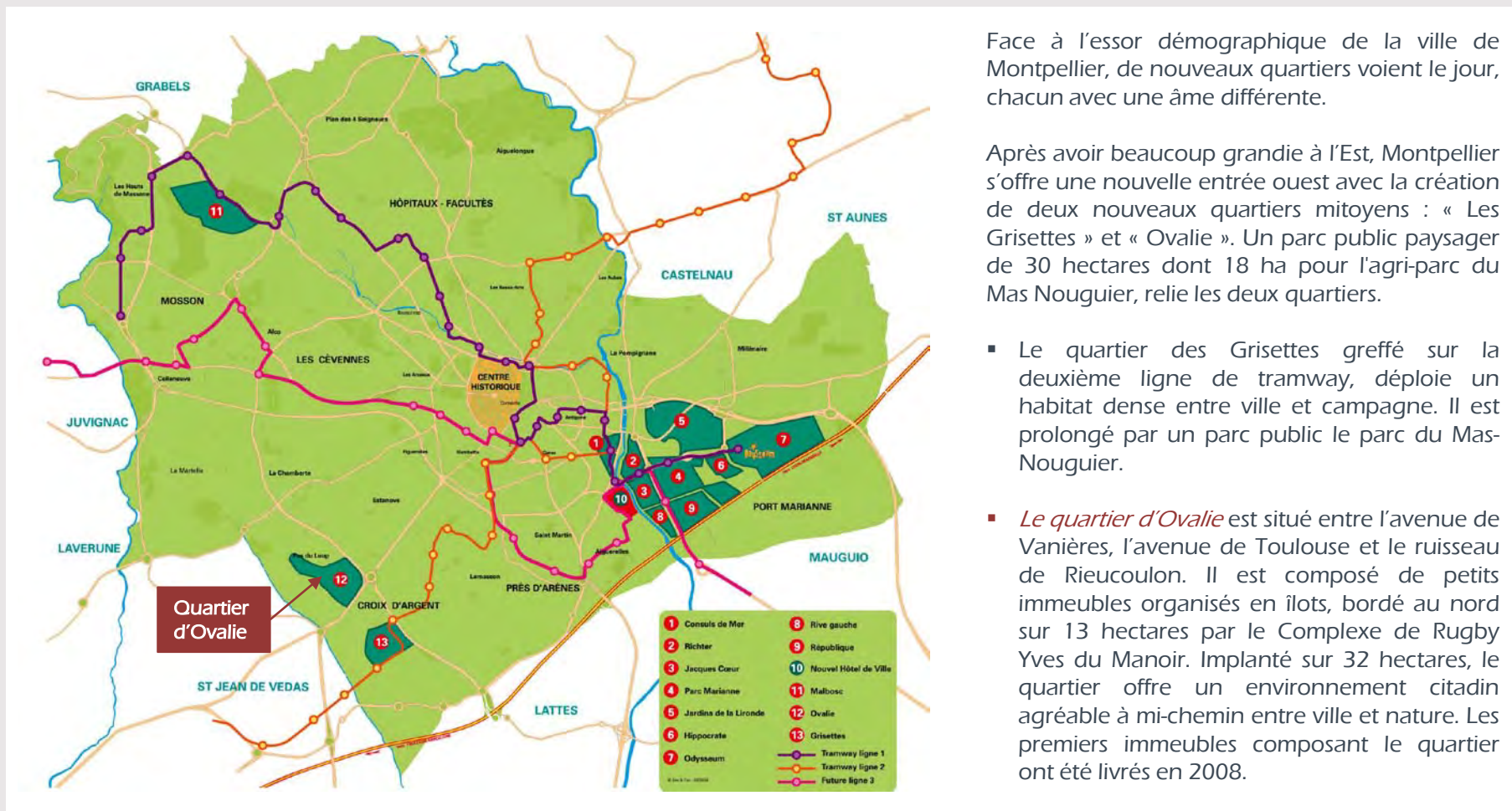
### TRANSPORTS EN COMMUN :

- Réseau TAM (Transports de l'Agglomération de Montpellier) : Tramway, bus, auto, vélo... rien n'est plus facile que de passer de l'un à l'autre et de gagner du temps lors de vos déplacements :
  - 2 lignes de tramway en circulation, la T1 dessert le Nord de Montpellier vers l'Odysseum, la T2 va d'Est en Ouest et une 3<sup>ème</sup> ligne, la T3, ira de l'Ouest au Sud à partir de 2012.
  - Réseau de 29 lignes bus qui vous permettent un accès direct et régulier à un très grand nombre de sites touristiques et à 31 communes de l'agglomération. 2 lignes de bus circulent la nuit pour le plus grand plaisir des noctambules, dont la ligne AMIGO qui assure la desserte des discothèques de la commune.
  - Montpellier possède 170 kilomètres de pistes cyclables et 50 stations de Vélomagg automatiques soit plus de 2.000 vélos dans Montpellier et son agglomération, disponible 7j/7 et 24h/24.

VELO – BUS – TRAMWAY – AVION – TRAIN



## UN NOUVEAU QUARTIER AU SUD-OUEST DE MONTPELLIER



Face à l'essor démographique de la ville de Montpellier, de nouveaux quartiers voient le jour, chacun avec une âme différente.

Après avoir beaucoup grandi à l'Est, Montpellier s'offre une nouvelle entrée ouest avec la création de deux nouveaux quartiers mitoyens : « Les Grisettes » et « Ovalie ». Un parc public paysager de 30 hectares dont 18 ha pour l'agri-parc du Mas Nouguier, relie les deux quartiers.

- Le quartier des Grisettes greffé sur la deuxième ligne de tramway, déploie un habitat dense entre ville et campagne. Il est prolongé par un parc public le parc du Mas-Nouguier.
- *Le quartier d'Ovalie* est situé entre l'avenue de Vanières, l'avenue de Toulouse et le ruisseau de Rieucoulon. Il est composé de petits immeubles organisés en îlots, bordé au nord sur 13 hectares par le Complexe de Rugby Yves du Manoir. Implanté sur 32 hectares, le quartier offre un environnement citadin agréable à mi-chemin entre ville et nature. Les premiers immeubles composant le quartier ont été livrés en 2008.

## AU SEIN DU NOUVEAU QUARTIER DURABLE « OVALIE »



« Ovalie » c'est avant tout un quartier à échelle humaine bien défini et évolutif qui offre des équipements sportifs et scolaires, des activités, une maison de retraite, de nombreux commerces et services. Les futurs habitants disposeront ainsi de toutes les commodités quotidiennes à proximité immédiate.

Tant sur le fond que sur la forme, le quartier « Ovalie » a été pensé, construit puis aménagé dans le plus grand respect de l'environnement existant. Le découpage urbain en îlots paysagers de taille raisonnable, le mixage harmonieux entre les constructions verticales et horizontales, les parcs et espaces verts ... permettent de valoriser le site, ses vues, sa topographie, sa structure paysagère et de développer un ensemble résidentiel riche en valeurs.

### ACCÈS À LA RÉSIDENCE :

- Bus : ligne 6 et « La Ronde »
- Tramway : ligne 2 station Sabine accessible en 2 arrêts de bus de la ligne R
- Autoroute A9 sortie 31 – direction Montpellier Mosson
- SNCF : gare TGV de Montpellier Saint-Roch à 3,5 km
- Aéroport Montpellier Méditerranée à 11 km

## LE PARFAIT ÉQUILIBRE ENTRE VILLE ET NATURE

Au-delà de la qualité du paysage et de sa mise en valeur par le futur plan d'aménagement, le quartier Ovalie se démarque par sa mixité : plus de 2.000 logements, 30.000 m<sup>2</sup> de bureaux (prévus le long des grandes avenues), des commerces et des équipements publics, ainsi que le complexe de rugby qui lui donnent un caractère unique.

### EQUIPEMENTS DU QUARTIER :

1. Parc du Rieucoulon
2. Parc du Belvédère
3. Complexe de rugby Yves-du-Manoir (13 ha)
4. Ecole maternelle Olympe de Gouge et école primaire Esope
5. Crèche Joséphine Baker
6. Maison de retraite
7. Supermarché Carrefour Market
8. Domaine de la Providence (salles de réception et de réunions)



## RÉSIDENCE « LE STOA »



Composée de 3 bâtiments de hauteur variable, la résidence LE STOA affiche une architecture résolument moderne.

Subtil agencement volumétrique des étages multipliant les retraits et les avancées, ainsi que l'habillage des façades par de grands cadres en bois, lui confère une allure remarquable et remarquée.

Du studio au 5 pièces, tous les appartements se prolongent sur l'extérieur par d'agréables balcons ou terrasses favorisant l'entrée de la lumière naturelles dans les pièces à vivre et offrant des vues dégagées sur les allées piétonnes, le square, et pour certains des vues imprenables sur la ville.

Le jeu de claustras coulissants permettra de se protéger l'été des ardents rayons du soleil.

# CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

## PLAN MASSE



La résidence LE STOA est composée de 3 bâtiments (A, B et C) comprenant :

- 103 logements du studio au 5 pièces
- une surface commerciale de 70 m<sup>2</sup> environ (implantation d'un cabinet médical)
- 133 places stationnements situés au sous-sol et au rez-de-chaussée de la résidence (parkings, garages simples et garages doubles)
- 8 caves en sous-sol

6 maisons de ville avec entrée indépendante viennent compléter ce bel ensemble résidentiel.

## LE CONFORT DOUILLET D'UNE RÉSIDENCE BBC

### DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS ATTENTES

- Bâtiment BBC (Bâtiment Basse Consommation)
- Halls d'entrées des immeubles décorés par architecte
- 1 ascenseur par bâtiment desservant tous les niveaux
- Production et distribution d'eau chaude solaire collective depuis ballons de stockage
- Chauffage collectif à eau chaude : production assurée par chaudière collective gaz
- Contrôle d'accès à la résidence par vidéophone et digicode avec badges type Vigik pour les résidents
- Porte palière à âme isolante, serrure 3 points A2P\*
- Portes intérieures isoplanes avec béquilles doubles aspect acier brossé
- Fenêtres et porte fenêtres ouvrant à la française en bois ou PVC, double vitrage isolant thermique
- Volets roulants à manuelle par tringle
- Carrelage grés émaillé au sol 30x30 cm, plinthes assorties
- Carreaux de faïence murale sur une hauteur de 2 m sur le pourtour de la baignoire ou de la douche, et sur une hauteur de 60 cm au droit de l'évier
- Revêtements muraux (hors faïence) : enduit de type gouttelette écrasée
- Équipements ménagers : évier un bac un égouttoir en grès sur meuble mélaminé blanc équipé de 2 portes et étagères (selon plans), robinetterie mitigeuse
- Appareils sanitaires : vasque en céramique émaillée posée sur meuble, surmontée d'un bandeau lumineux et d'un miroir ; robinetterie mitigeur ; suivant plan baignoire en acier ou acrylique blanche ou bac à douche, avec robinet mitigeur thermostatique ; wc blanc avec abattant double et mécanisme double commande ; sèche serviette électrique
- Installation électrique conforme à la norme NFC 15-100
- 1 boîtier prise TV + FM + SAT dans séjour et chambre principale ; 1 boîtier téléphone dans séjour, cuisine et chaque chambre
- Accès des parkings voitures par bip électronique (1 par place de stationnement intérieur)
- Espaces verts traités suivant plan d'aménagement paysager ; les espaces verts communs seront équipés d'agrès de type parcours de santé