

**AZUR**

Fixe : 01 73 70 35 02

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)

## AZUR PROMOTION

48 chemin des Autrichiens - Le

Saint Jean H2

06600 ANTIBES

Port. : 06 98 03 26 36

Email :

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



## LE BIEN-ETRE AU COEUR DE RENNES



# RENNES

## Les Papeteries de Bretagne



## Rennes, capitale universitaire et technopole européenne

Onzième ville de France avec 210 200 habitants, Rennes est réputée pour la qualité de son cadre de vie attirant ainsi un nombre croissant d'habitants.

La ville de Rennes c'est plus de 16 000 entreprises et plus de 4 000 chercheurs regroupés dans des grands centres publics ou privés, principalement dans les secteurs de l'électronique, l'image et la communication, la bio-industrie, la chimie fine, la santé et l'environnement. C'est aussi, une ville étudiante avec plus de 58 000 étudiants à l'université, dans les grandes écoles et instituts et dans les établissements d'enseignement supérieur. Vivifiée par son esprit d'entreprise et sa jeunesse estudiantine, Rennes joue la carte de la modernité et s'affiche comme la capitale régionale où il fait bon vivre.

Avec ses nouveaux équipements et son métro mis à l'honneur, la ville regorge de lieux culturels, renouvelle ses équipements et prend soin de son urbanisme. Le coeur ancien de la ville, remarquablement restauré, exerce un fort pouvoir d'attraction sur la population locale et les touristes par ses monuments prestigieux, ses maisons à pans de bois, ses musées et équipements culturels, ses jardins botaniques, ses terrasses de cafés et restaurants. Mais Rennes, ce sont aussi les réalisations contemporaines audacieuses qui traduisent l'ouverture de cette capitale régionale.



# Une situation privilégiée

A seulement quelques minutes de la Place des Lices, l'ensemble résidentiel, composé d'une résidence sénior, de maisons individuelles et de logements collectifs, bénéficie de la proximité immédiate de toutes les infrastructures culturelles, commerciales, ainsi que de tous les services et moyens de transport.

La résidence Les Papeteries de Bretagne est située dans un environnement verdoyant avec vue sur la Vilaine, sur les promenades et sur les espaces paysagers aménagés (bassins d'agrément éclairés..).

Avec une architecture contemporaine, cette résidence standing est réalisée avec des matériaux de qualité et des prestations hauts de gamme autant dans les parties communes que dans les appartements (ascenseur vitré, toits végétalisés, parking en sous-sol, cuisines aménagées..).

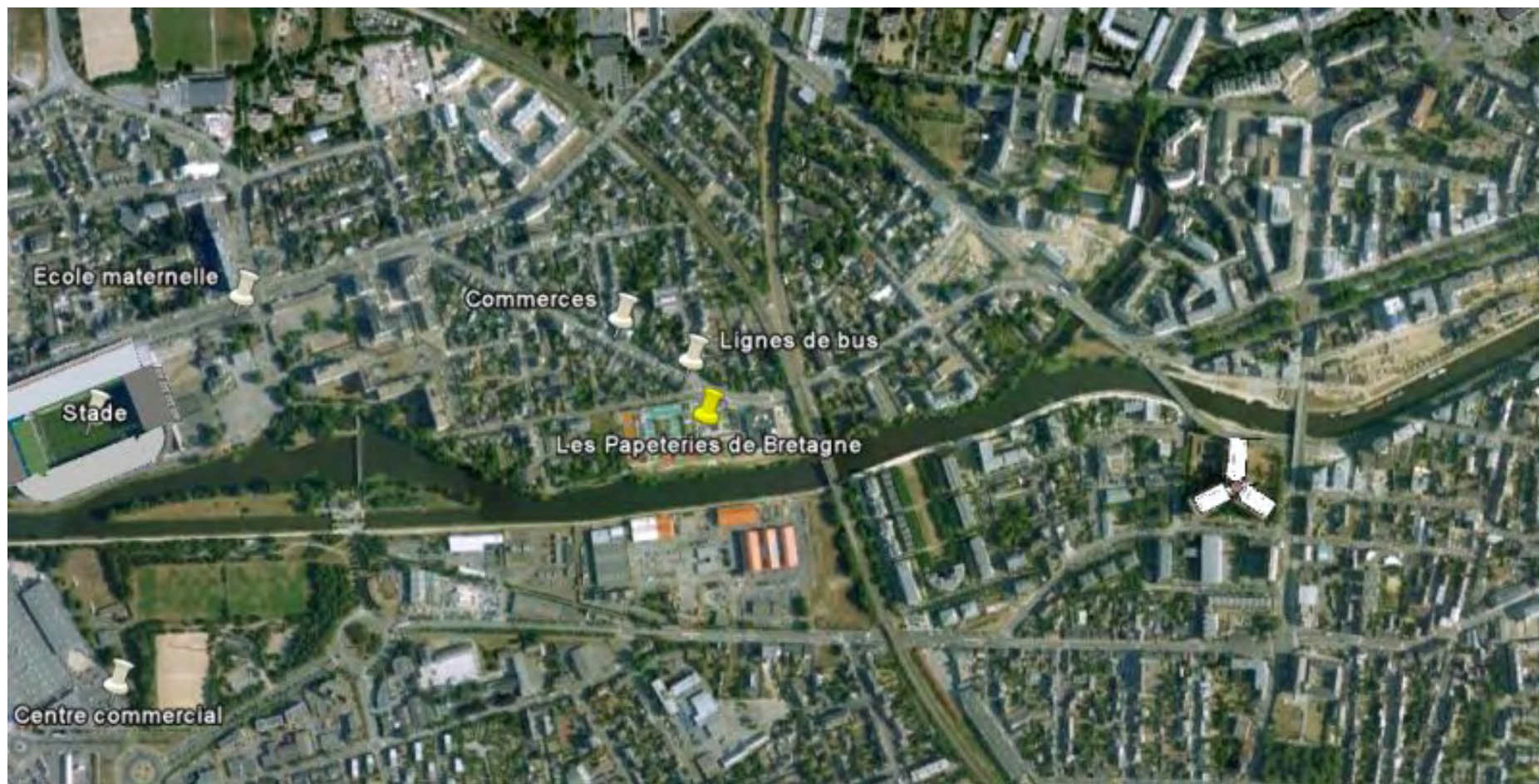
Tous les appartements disposent de larges balcons et terrasses permettant ainsi de profiter de l'environnement verdoyant.

Un accès rapide à la rocade facilitant les déplacements vers les communes avoisinantes et vers les grands axes routiers.

Une ligne de bus est située au pied de la résidence assurant une liaison régulière avec le centre-ville de Rennes.



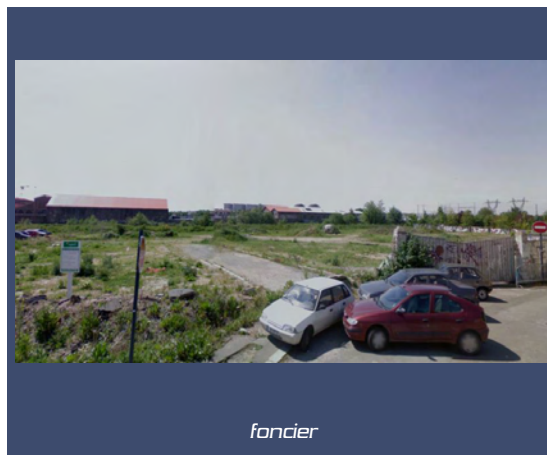
# VUE AERIENNE



# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



foncier



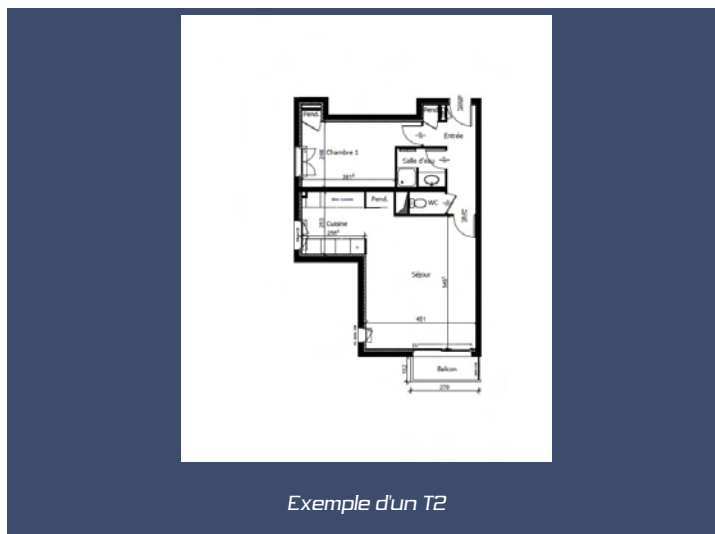
Bureaux à côté du foncier



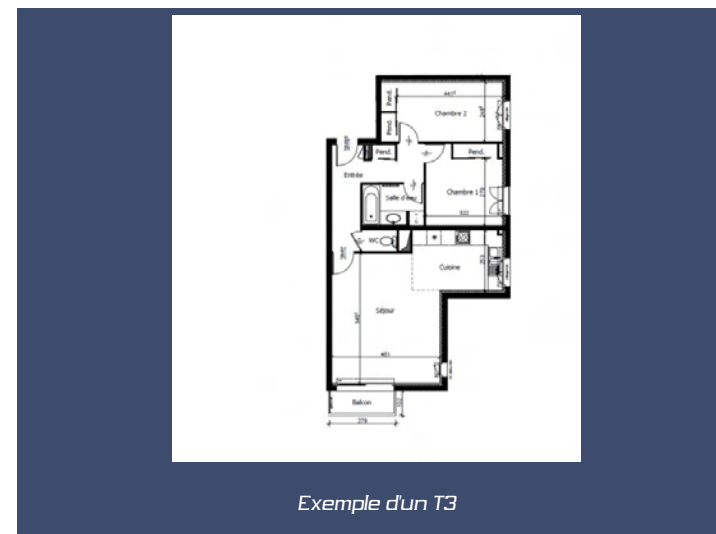
rue Amiral Courbet



rue de Lorient



Exemple d'un T2



Exemple d'un T3

## LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**

3 ans

• **Païement des loyers :**

Trimestriel

• **Renouvellement du mandat :**

Par tacite reconduction

• **Prise effet du mandat :**

A la livraison

• **Garanties :**

- **Loyers impayés:** Pas de franchise, pas de limite de durée, plafond de garantie de 80 000 €, loyer mensuel max 3500€ (Loyer TTC CC)

- **Carence du locataire:** 100% du loyer agréé HC pdt 6 mois avec franchise de 2 mois,

- **Vacance du locataire:** 100% du dernier loyer quittancé HC et HT pdt 6 mois avec franchise de 2 mois,

- **Dégradation immobilière:** Plafond de 8 000€/siniste avec une franchise égale au dépôt de garantie

### le gestionnaire: LAMY

La mise en oeuvre d'une politique active de développement tournée vers la satisfaction de ses clients (propriétaires, copropriétaires et locataires) allié au savoir-faire et au professionnalisme acquis par le groupe LAMY lui permet d'être aujourd'hui un des leaders français de la gestion.

Le choix de ses partenaires (le Groupe Lamy est filiale de NEXITY/Caisse d'Epargne depuis juillet 2007) est un atout complémentaire dans notre validation de ce promoteur.

### le promoteur: SERI OUEST

A travers ces 25 dernières années et ces 2000 logements réalisés, le promoteurs Seri Ouest a démontré qu'il était un acteur incontournable sur tout le grand Ouest Français.

Nous avons donc choisi d'accompagner Seri Ouest dans la commercialisation de leurs plus beaux projets.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PROMOTEUR	INVESTISSEUR
Intérêts intercalaires		X
Frais de notaire		
Frais d'hypothèques		X
Frais de dossier		



## Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 000€ à l'ordre du notaire
Date de notification	4ème trimestre 2010
Notaire de l'opération	LAMOTTE ET LAISNE
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 1.5€/m2
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	Section AI, N°397p,399p,401p,403p,473p
N° PC	N° 35 238 06 10264 accordé le 09/01/2007
Adresse	Rue Amiral Courbet 35000 RENNES

### Les atouts du programme

- Rennes à 2 heures de Paris en TGV.
- Une capitale régionale dynamique économiquement et culturellement.
- A proximité de la résidence, les écoles, les commerces et les services.
- Une situation privilégiée dans un environnement verdoyant.
- Des prestations haut de gamme : volet roulant électrique, parquet flottant et carrelage...



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 210 250,00 € à 303 655,00 € TTC
Rentabilité brute	2.80 % à 3.26 % Loyer brut

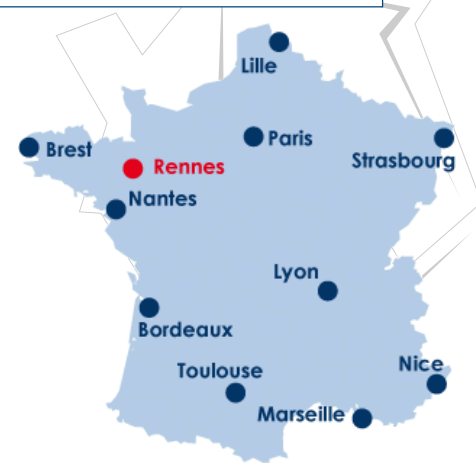
*\* Dans le cadre du dispositif fiscal présenté nous rappelons que le non-respect des engagements de location liés à l'investissement entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

# Les Papeteries de Bretagne



## Adresse du programme

Rue Amiral Courbet  
35000 RENNES



## Fiche de synthèse

<b>Fiscalité</b>	SCELLIER	Possibilité Scellier intermédiaire
<b>Livraison</b>	4ème trimestre 2012	
<b>Rentabilité brute</b>	2.80 % à 3.26 % Loyer brut sur prix	
<b>Rentabilité nette</b>		
<b>Moyenne de prix</b>	De 210 250,00 € à 303 655,00 € TTC	
<b>Mandataire</b>	LAMY	
<b>Date de mise à la commercialisation</b>	01/06/2010	
<b>DAT</b>	Quatrième trimestre 2012	

## Les Atouts

- Rennes à 2 heures de Paris en TGV.
- Une capitale régionale dynamique économiquement et culturellement.
- A proximité de la résidence, les écoles, les commerces et les services.
- Une situation privilégiée dans un environnement verdoyant.
- Des prestations haut de gamme : volet roulant électrique, parquet flottant et carrelage...

## A Savoir

- Page 2 du contrat de réservation "Observations", il faut préciser "voir fiche de travaux supplémentaires".
- Le prix de vente à indiquer page 1 du contrat est le prix hors cuisine, ATTENTION, le prix total qui apparaît dans la grille de prix, inclus le montant de la cuisine, soit 1 250€ pour les T2 et 1 600€ pour les T3.
- Dans l'intention de mandat LAMY, il faut choisir la formule TRANQUILLE +, le mandat de gestion définitif sera signé à l'acte.
- Carence hivernale : au titre de la carence locative, toute livraison intervenant entre le 1er novembre et le 28 février décalera la prise en charge pour débiter au 1er mars avec l'application de la franchise de 2 mois.
- PPP: inondation

## Informations relatives au mandat de gestion

<b>Durée du mandat</b>	3 ans
<b>Prise effet du mandat</b>	A la livraison
<b>Paieiment des loyers</b>	Trimestriel
<b>Renouvellement</b>	Par tacite reconduction
<b>Frais de gestion</b>	10.70% sur les encaissements (7.6% de frais de gestion+ 1.6% garantie loyers impayés+1.5% garantie locative)+ 1 mois de loyer HC (carence)
<b>Particularités</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- La formule de gestion à prendre est l'option TRANQUILLE PLUS.</li><li>- Le mois de loyer à régler pour la carence devra être réglé 2 mois minimum avant la remise des clés.</li><li>- Pouvoir de livraison : 180 €</li><li>- Carence hivernale : au titre de la carence locative, toute livraison intervenant entre le 1er novembre et le 28 février décalera la prise en charge pour débiter au 1er mars avec l'application de la franchise de 2 mois.</li></ul>
<b>Garanties optionnelles à proposer impérativement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Loyers impayés:</b> Pas de franchise,pas de limite de durée,plafond de garantie de 80 000 €,loyer mensuel max 3500€ (Loyer TTC CC)</li><li>- <b>Carence du locataire:</b> 100% du loyer agréé HC pdt 6 mois avec franchise de 2 mois,</li><li>- <b>Vacance du locataire:</b> 100% du dernier loyer quittancé HC et HT pdt 6 mois avec franchise de 2 mois,</li><li>- <b>Dégradation immobilière:</b> Plafond de 8 000€/siniste avec une franchise égale au dépôt de garantie</li></ul>

## Le marché

Le prix du neuf sur Rennes se situe autour de 3 500 à 3 700 €/m<sup>2</sup>. Le positionnement aux bords de la Vilaine et les prestations haut de gamme de cette résidence, justifient le prix moyen au m<sup>2</sup> de 4 100 €.  
En effet, un autre programme également situé aux bords de la Vilaine a été commercialisé avec un prix au m<sup>2</sup> d'environ 4 500 €/m<sup>2</sup>.

## Les données économiques

Ville	RENNES
Population	210 200 habitants
Revenu moyen par ménage <i>(moyenne nationale : 15 027 €/an)</i>	15940 €/an
Prix moyen de l'immobilier <i>(moyenne nationale : 3 197 €/m<sup>2</sup>)</i>	A la location : A la vente : 3200 €/m <sup>2</sup>
Taux de chômage <i>(moyenne nationale : 9,6 %)</i>	4,1 %
Nombre d'entreprises	16372
Nombre d'écoles	153
Nombre d'établissement d'études supérieures	39
Nombre de logements vacants <i>(moyenne nationale : 8 %)</i>	5,8 %

Pour une information plus complète, merci de consulter les sites :

[www.rennes.fr](http://www.rennes.fr)

[www.rennes-metropole.fr](http://www.rennes-metropole.fr)

[www.lacourrouze.fr](http://www.lacourrouze.fr)

## L'Environnement immédiat de la résidence

La résidence se situe dans le prolongement du quartier huppé en bordure de la Vilaine.

L'environnement immédiat est principalement constitué de petits collectifs et de maisons individuelles.

Un arrêt de bus au pied de la résidence relie directement le centre-ville de Rennes en quelques minutes.

Des commerces de proximité (boulangerie, pharmacie...) situés à quelques pas, rue de Lorient.