

LE 48 BOULEVARD DES ANGLAIS

48/50, boulevard des Anglais

44100 NANTES

Livraison : 2^{ème} trimestre 2013



SITUATION

- Ville de l'estuaire de la Loire, point de passage entre la Bretagne, la Vendée et le Poitou, prédestinée aux échanges et aux dialogues, Nantes bénéficie aujourd'hui d'un large réseau de transports et de communication performant : aéroport international, liaisons TGV, tramway et transport en commun.
- Vivre le long du boulevard des Anglais est une opportunité exceptionnelle. Au cœur du quartier Procé / Sainte-Thérèse, cet endroit connu des nantais comme le plus vert de la ville est un véritable havre de paix qui bénéficie d'une situation géographique particulièrement pratique. Vivre ici c'est savourer pleinement le privilège de vivre sur un site singulier. Le centre ville est tout proche par le tramway. La gare TGV, l'aéroport, le périphérique et les autoroutes sont facilement accessibles. Vous serez sur les plages de l'océan ou dans le vignoble nantais très rapidement. Le boulevard des Anglais est un des endroits les plus prisés des nantais, le 48 est tout proche, du magnifique parc de Procé (16 hectares), des écoles, des commerces et du stade de Malville (rugby et Tennis du SNUC) mais aussi de nombreux restaurants. Cet emplacement où les transports en commun s'arrêtent devant votre porte permet un accès direct au cœur de la ville et surtout à toutes les zones commerciales (Atlantis avec ses 100 boutiques, Ikéa) et culturelles (Zénith, UGC ciné cité/Pathé et Onyx) de la proche périphérie nantaise.

DESSERTES

- Transports en commun :
 - Tramway ligne 3: Arrêt Rond point de Vannes
 - Bus : ligne 70 arrêt Stade SNUC ou Boulay Paty
- Réseau routier : périphérique nord sortie Porte Atlantis, centre ville, rond point des Marronniers tout droit Parc de Procé puis boulevard des Anglais.

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Tradition et qualité caractérisent le 48. Cet ensemble harmonieux de 32 logements, en retrait du boulevard, préserve votre intimité. Chaque appartement du T2 au T4 est lumineux et spacieux. Les appartements en façade arrière, bénéficient de beaux balcons ou de vastes terrasses avec vue sur le jardin intérieur. L'architecture contemporaine moderne et racée, le jeu des teintes claires rehaussées de balcon, la toiture couleur zinc habillant les deux derniers niveaux en attique satisferont toutes vos exigences par un confort de chaque instant, une gestion responsable des ressources naturelles et des charges maîtrisées. A l'arrière du bâtiment, un jardin semé de bosquets décoratifs, d'arbres de hautes tiges et de gazon distille une attraction irrésistible.
- « Le 48 » fait l'objet d'une demande de certification BBC auprès de l'organisme certificateur CERQUAL et les appartements répondent au label NF Logement Démarche HOE.

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Prix moyen** : 3.972 € TTC le m² habitable
- **Fourchette de prix** : de 176.000 à 244.000 € TTC (parking inclus)
- **Rentabilité brute moyenne** : 3,23 % (parking inclus)
- **Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.500 €

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



LE 48 BOULEVARD DES ANGLAIS

48/50, boulevard des Anglais

44100 NANTES

Livraison : 2^{ème} trimestre 2013



PRESTATIONS

- Hall d'entrée décoré
- Menuiseries extérieures PVC blanc et double vitrage
- Volets roulants électriques à lames PVC blanc
- Chauffage gaz avec chaudière individuelle
- Carrelage au sol pour l'entrée, le séjour, cuisine, WC, salle de bains et ou salle d'eau
- Parquet stratifié dans les dégagements et chambres
- Salle de bains et ou salle d'eau équipées d'un meuble vasque, bandeau lumineux un miroir, un meuble bas 2 portes
- Faïence grès émaillé sur toute la hauteur au pourtour de la baignoire et du bac à douche (coloris au choix dans la sélection), faïence blanche sur 3 rangs au droit de l'évier
- Prise télévision dans le séjour et chambre principale
- Locaux vélos communs et individuels selon les appartements
- Résidence close avec accès de l'immeuble contrôlé par visiophone et digicode
- Porte palière d'entrée équipée serrure 3 points
- Ouverture de la porte du parking par émetteur

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 multi produits 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.
- Chiffres repères 2010 : 3.502 logements réservés | Effectif : 257 personnes | Une répartition Paris IDF et Province respectivement de 30 % et 70 % | 6 directions régionales et 14 agences locales | Chiffre d'Affaires 2010 : 526.9 Millions d'Euros

GESTIONNAIRE : CABINET THIERRY - NANTES

- De génération en génération, le Cabinet THIERRY Immobilier a su conserver son caractère familial et rester indépendant de tout groupe financier, industriel et de tout réseau d'agences. Fondé en 1924, Il est aujourd'hui le plus ancien et l'un des plus importants cabinets d'administration de biens sur la place nantaise. (50 personnes pour la structure SAS Cabinet Thierry Immobilier - 4 personnes pour la structure SARL Thierry Immobilier Entreprise).
- Le Cabinet est présent sur 5 métiers sur toute la métropole de Nantes et Saint Nazaire : La gestion locative (habitation et professionnel) + de 3.500 lots gérés ; la gestion de copropriété (habitation et professionnel) + de 9.000 lots en habitation et + de 47.000 m2 en bureaux ; la vente + de 70 ventes par an ; la location + de 1300 locations par an ; l'immobilier d'entreprise (Enseigne commerciale : GEMOFIS) + de 50 transactions par an (locations et ventes: bureaux, locaux d'activités, entrepôts, locaux commerciaux,...)

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation proche du centre ville de Nantes au sein d'un quartier prisé bénéficiant de toutes les infrastructures et équipements nécessaires à la vie quotidienne
- Prestations de standing
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : isolation thermique performante, économies de chauffage et de production d'eau chaude

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
 - 3 appartements de type T2 et T3, d'une surface habitable comprise entre 41 et 56 m²
- Annexes :
 - Terrasses et balcons suivant plans
 - Parkings extérieur ou box en sous-sol selon grille de prix



Fixe : 01 71 73 92 29

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

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

contact@azur-interpromotion.com

LE 48 BOULEVARD DES ANGLAIS Nantes (44)

Livraison prévisionnelle : 2^{ème} 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>
Signature des actes avant le 31/12/2011	13%	22%	18%	23%	27%	32%

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



GÉOGRAPHIE

Région : Pays de la Loire
Département : Loire-Atlantique
Situation : Capitale administrative de la région des Pays de la Loire et préfecture du département de Loire-Atlantique, Nantes se situe à 50 km à l'est de l'embouchure de la Loire, au carrefour de la Bretagne, de l'Anjou et de la Vendée.



DÉMOGRAPHIE

Superficie : 65,19 km²
Population : 282.853 habitants (2006)
Densité : 4.339 habitants / km²
Ménages : 142.065 ménages (Insee 2006)
dont 49,7% de ménages d'une personne et 46,5% de ménages avec famille (20,5% de couple sans enfants, 18,3% de couples avec enfants et 7,7% de famille monoparentale)



HABITAT

Logements : 153.139 logements (Insee 2006)
Etat : 142.064 résidences principales, 2.852 résidences secondaires, 8.223 logements vacants
Type : 23% de maisons (5 pièces en moyenne) et 76% d'appartements (3 pièces en moyenne)
Typologie : T1 : 14,1% | T2 : 21,1% | T3 : 24,4% | T4 : 20,0% | T5 et plus : 20,5%
Occupation : 37,8% de propriétaires et 60,3% de locataires (dont 21% de location en HLM)
Equipement : 53,3% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 73,5% des ménages ont au moins une voiture (dont 19,4% ont 2 voitures ou plus)



ÉQUIPEMENTS

Enseignement : nombreux établissements scolaires de l'école maternelle au lycée, écoles bilingues, IUT, facultés, une quinzaine de grandes écoles
Sports : 9 centres sportifs, 33 gymnases, 16 plaines de jeux, 7 plateaux d'évolution, 9 stades, 5 salles de danse, 1 salle d'escrime, 5 terrains de football, 2 terrains de hockey sur gazon, 4 terrains de hockey sur roulettes, 1 base nautique, 2 centres d'aviron, 1 patinoire, 6 piscines, 49 courts de tennis, golf, skatepark...
Culture : 9 bibliothèques et médiathèques, salles de spectacles, musées, conservatoire, école des beaux arts, théâtres, planétarium, opéra, nombreuses manifestations culturelles ...

NANTES, DOUCEUR DE VIVRE ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE



Est-ce la proximité de l'océan ou la présence de la Loire, dernier fleuve sauvage d'Europe, est-ce encore son extraordinaire effervescence culturelle, son patrimoine architectural d'exception ou sa gastronomie renommée ? Toujours est-il que Nantes figure depuis de nombreuses années parmi les villes préférées des Français ...

Peut être aussi que sa formidable croissance démographique (600.000 habitants prévus pour l'agglomération en 2012), que son bel entrain économique (+14,5% de création d'emploi sur la période 2001/2008) et que la présence de son campus universitaire (près de 50.000 étudiants) y sont pour quelque chose ... La Cité des Ducs constitue un pôle industriel, d'enseignement et de recherche, qui a su en 20 ans s'assurer une reconversion économique diversifiée : génie maritime, mécanique et matériaux, électronique et informatique, industrie alimentaire, négoce et industrie du bois. Sa technopole internationale, Atlanpole, a pour mission de favoriser le développement de la haute technologie "Made in Nantes".



Ville de l'estuaire de la Loire prédestinée aux échanges et aux dialogues, Nantes et ses quartiers bénéficient aujourd'hui d'un large réseau de transports et de communication performant : aéroport international, liaisons TGV... C'est la ville française qui, la première, a réhabilité le tramway pour en faire un outil moderne au service du public : 80 millions de voyageurs par an.

A seulement 2 heures de Paris en TGV, le regard porté vers le large et l'avenir, les pieds fermement ancrés dans le réel et le présent, Nantes redécouvre aujourd'hui son fleuve et réinvestit ses anciens quartiers industriels et maraîchers dans d'ambitieux et très prometteurs projets urbains qui place la Loire au cœur de sa stratégie territoriale. Douceur de vivre et dynamisme économique sont ici associés dans une vision nouvelle de la ville. Pour le plus grand bonheur de ses habitants.



PLAN DE SITUATION



ACCÈS AU PROGRAMME :

Réseau routier

- Périphérique Nord sortie Porte Atlantis, centre ville, rond point des Marronniers tout droit, Parc de Procé puis Boulevard des Anglais

Transports en commun

- Tramway ligne 3 : arrêt Rond point de Vannes
- Bus ligne 70 : arrêt Stade SNUC ou Boulay Paty



LE QUARTIER DU BOULEVARD DES ANGLAIS



UN QUARTIER CONVIVIAL PROCHE DE TOUT ET DE TOUS

Vivre le long du boulevard des Anglais est une opportunité exceptionnelle.

Au cœur du quartier Procé / Sainte-Thérèse, cet endroit connu des nantais comme le plus vert de la ville est un véritable havre de paix qui bénéficie d'une situation géographique particulièrement pratique.

Vivre ici c'est savourer pleinement le privilège de vivre sur un site singulier.



Le centre ville est tout proche par le tramway. La gare TGV, l'Aéroport, le périphérique et les autoroutes sont facilement accessibles. Vous serez sur les plages de l'océan ou dans le vignoble nantais très rapidement.

Au cœur de ce quartier, le boulevard des Anglais est un des endroits les plus prisés des nantais, le 48 est un excellent compromis entre vie urbaine et quiétude, tout proche en effet du magnifique parc de Procé (16 hectares), des écoles, des commerces et du stade de Malville (rugby et tennis du SNUC) mais aussi de nombreux restaurants.



Cet emplacement où les transports en commun s'arrêtent devant votre porte permet un accès direct au cœur de la ville et surtout à toutes les zones commerciales (Atlantis avec ses 100 boutiques, Ikéa) et culturelles (Zénith, UGC ciné cité Pathé et Onyx) de la proche périphérie nantaise.

Le programme « Le 48 Boulevard des Anglais » est la réponse idéale à votre projet immobilier dans un quartier recherché pour sa situation et son cachet incontestable.

VUE AÉRIENNE



LE 48 BOULEVARD DES ANGLAIS



Tradition et qualité caractérisent le 48.

Cet ensemble harmonieux de 32 logements, en retrait du boulevard, préserve votre intimité.

Chaque appartement du T2 au T4 est lumineux et spacieux.

Les appartements en façade arrière bénéficient de beaux balcons ou de vastes terrasses avec vue sur le jardin intérieur.

L'architecture contemporaine moderne et racée, le jeu des teintes claires rehaussées de balcon, la toiture couleur zinc habillant les deux derniers niveaux en attique satisferont toutes vos exigences par un confort de chaque instant, une gestion responsable des ressources naturelles et des charges maîtrisées.

A l'arrière du bâtiment, un jardin semé de bosquets décoratifs, d'arbres de hautes tiges et de gazon distille une attraction irrésistible.

CONCEPTION DE LA RESIDENCE

FAÇADE SUR COUR ET PLAN DE MASSE



LE CONFORT DOUILLET D'UNE RÉSIDENCE BBC

UN PROGRAMME NF LOGEMENT DÉMARCHE (HQE)
UNE RÉSIDENCE BBC* EFFINERGIE (BÂTIMENT BASSE
CONSOMMATION)

Le 48 bénéficie de la certification NF Logement Démarche Haute Qualité Environnementale qui répond aux enjeux environnementaux de la construction.

Elle permet de préserver les ressources naturelles en limitant les émissions de gaz à effet de serre, la production de déchets et les pollutions en général.

Cette démarche a pour finalité une meilleure qualité de vie pour ses habitants avec plus de confort, d'économies d'énergie et respect de l'environnement dans le choix des matériaux mis en œuvre.



* Le 48 fait l'objet d'une demande de certification BBC Effinergie auprès de l'organisme certificateur CERQUAL.

PRESTATIONS CÔTÉ CONFORT ET SÉCURITÉ :

- Hall d'entrée décoré
- Menuiseries extérieures PVC blanc
- Volets roulants électriques PVC dans les pièces principales
- Double vitrage
- Chauffage gaz avec chaudière individuelle
- Mitigeurs thermostatiques sur baignoire et douche
- Carrelage au sol dans l'entrée, le séjour, cuisine, wc et salle de bains
- Parquet stratifié dans les dégagements et chambres
- Salle de bains et ou salle d'eau équipées d'un meuble vasque, bandeau lumineux un miroir, un meuble bas 2 portes
- Faïence grès émaillé sur toute la hauteur au pourtour de la baignoire et du bac à douche (coloris au choix dans la sélection), faïence blanche sur 3 rangs au droit de l'évier
- Peinture blanche sur les murs et plafonds
- Conjoncteur téléphonique dans le séjour, la cuisine et toutes les chambres
- Prise télévision dans le séjour et chambre principale
- Placard façade miroir équipé d'une tringle penderie dans l'entrée
- Résidence close avec accès de l'immeuble contrôlé par visiophone et digicode
- Porte palière d'entrée équipée serrure 3 points
- Ouverture de la porte du parking par émetteur