

AZUR PROMOTION

48 chemin des Autrichiens - Le
Saint Jean H2

06600 ANTIBES

Port. : 06 98 03 26 36

Email :

stephanie@azur-interpromotion.
com



Un esprit village à proximité du centre-ville de Nantes



NANTES

Domaine de Chevry

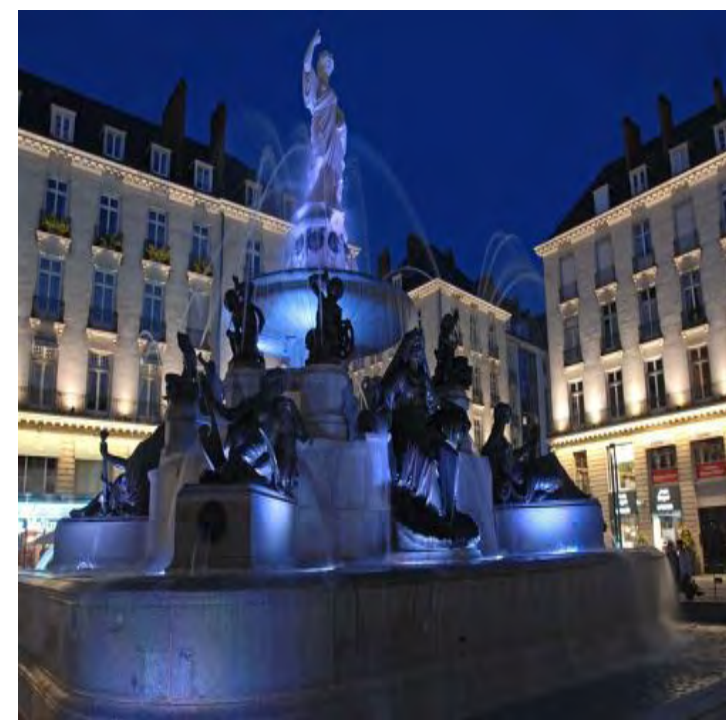


Nantes, 6ème métropole française.

Sixième ville française, Nantes se prévaut d'un patrimoine et d'un environnement remarquables. Baignée dans les douceurs océaniques, la belle capitale des Pays-de-la-Loire est très facilement accessible grâce à des moyens de communications performants: le TGV Atlantique, son port et son aéroport internationaux permettent aux 280 000 Nantais de gagner très facilement les grandes métropoles internationales.

Ville attractive, avec environ 10 000 nouveaux habitants par an, et dynamique grâce à son université et ses grandes écoles nationales qui regroupent 45 000 étudiants, mais aussi grâce à sa richesse associative, culturelle et sportive qui en fait une cité particulièrement prisée pour sa qualité de vie. De plus, son rayonnement économique ne cesse de s'accroître, de nouveaux secteurs d'activités se développent, des quartiers d'affaires se créent, le bassin d'emploi est en plein essor.

Situé au nord-est de Nantes, le quartier de St-Joseph de Porterie est plébiscité pour son « esprit village » au cadre de vie agréable. Bordé par l'Erdre, aux portes du centre-ville de Nantes, proche des grands axes routiers et de la zone d'activités Atlanpôle, le secteur profite de tous les avantages de la métropole tout en bénéficiant d'un environnement champêtre.



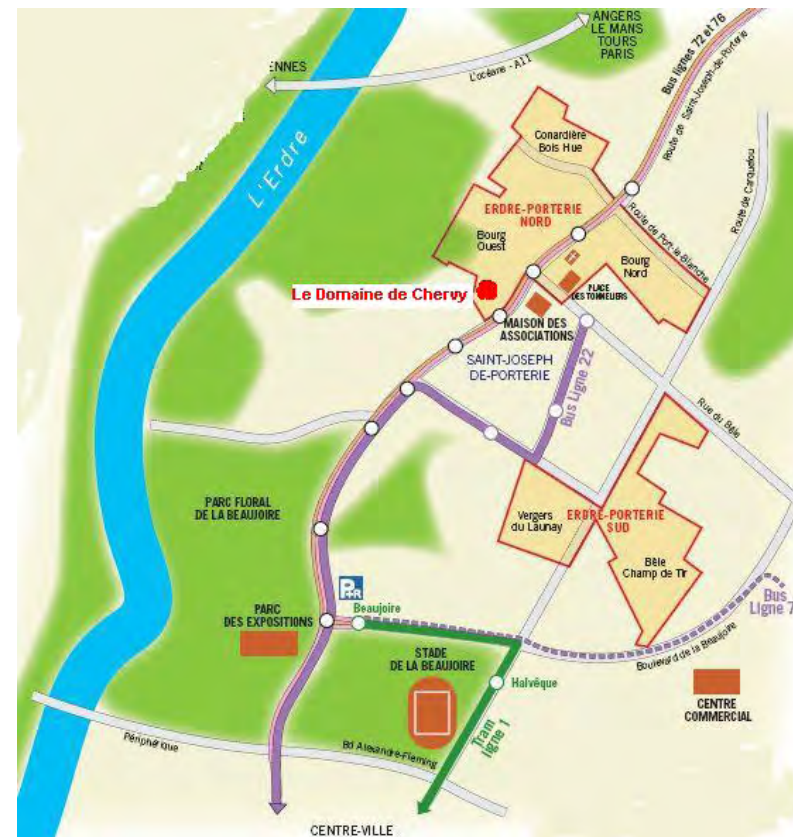
Au coeur de l'écoquartier Erdre-Porterie

La résidence Le Domaine de Chevy est située au coeur du village de Saint-Joseph, dans le nouveau quartier Erdre-Porterie.

Ce quartier fait l'objet d'un grand projet d'aménagement qui prévoit la construction de plus de 1500 logements, de bâtiments d'une excellente performance énergétique, d'aménagements extérieurs de haute qualité environnementale, d'équipements publics, de bureaux, commerces et de transports collectifs.

La résidence se situe à 200 mètres du bourg de Saint-Joseph de Porterie et de tous ses services et commerces de proximité, à 20 minutes du centre de Nantes et de la gare SNCF et à 2 kilomètres des universités et des zones d'activités Atlanpôle. Une école et une crèche sont situées au pied de la résidence.

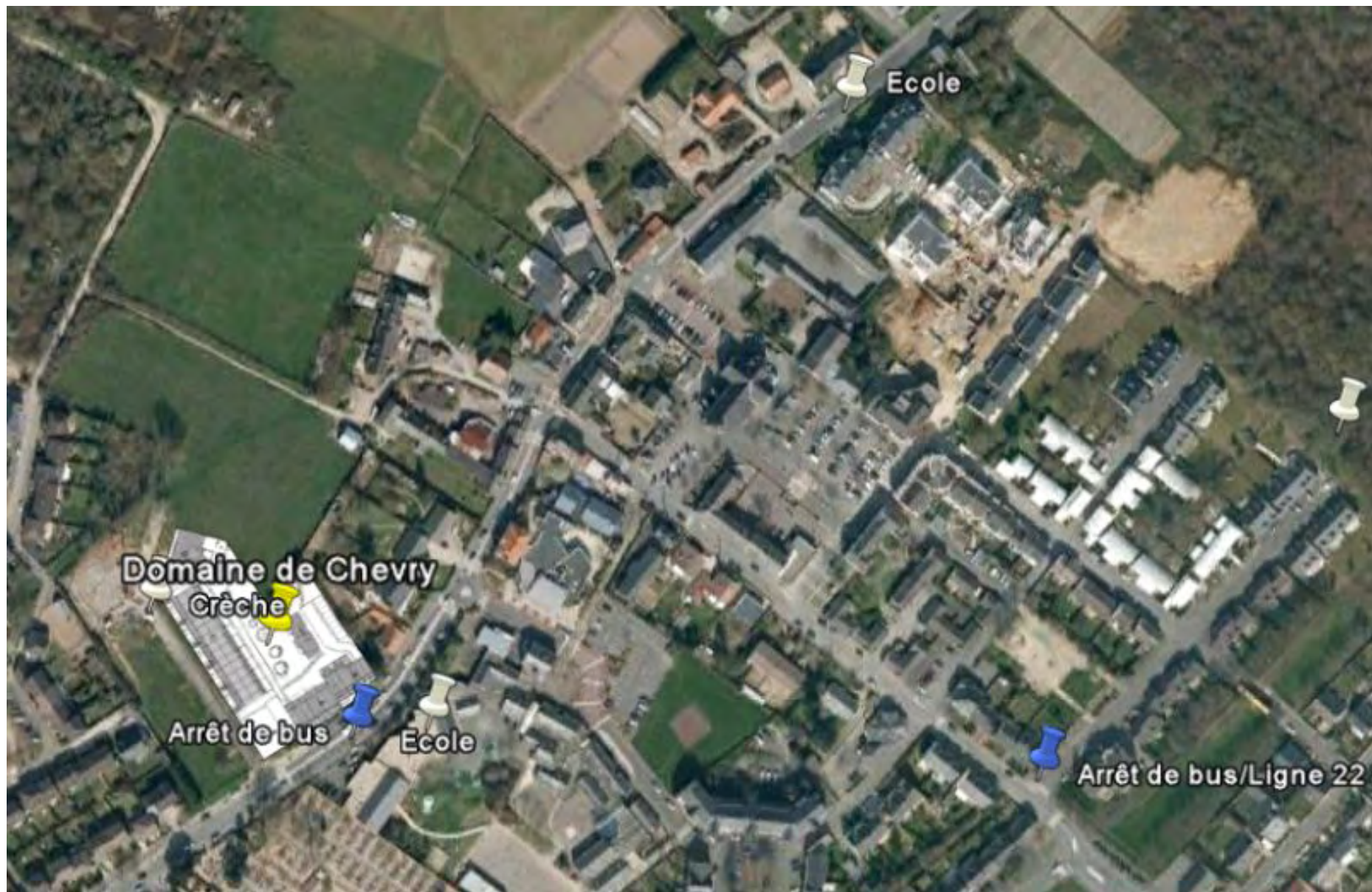
Le Domaine de Chevy bénéficie d'une très bonne desserte avec un arrêt de bus situé en face de la résidence et la première station de Tramway (Ligne 1) à 5 minutes. Le périphérique et les autoroutes (A821 vers Saint-Nazaire et A11 vers Paris), ne sont qu'à quelques minutes (environ 1 km).



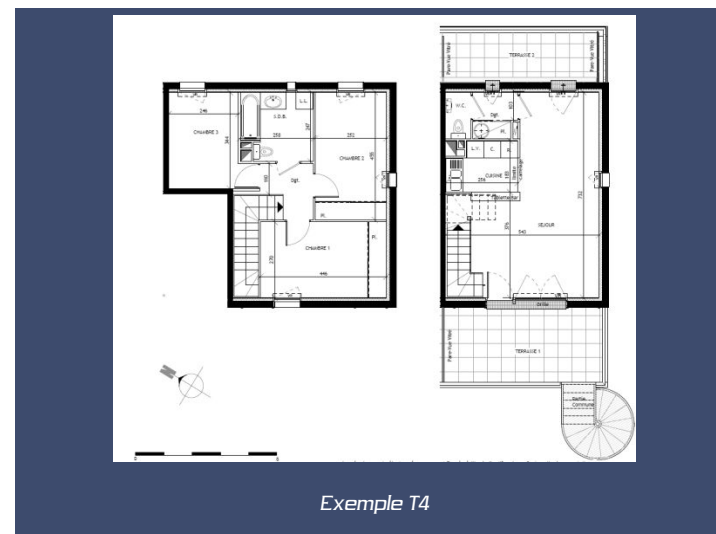
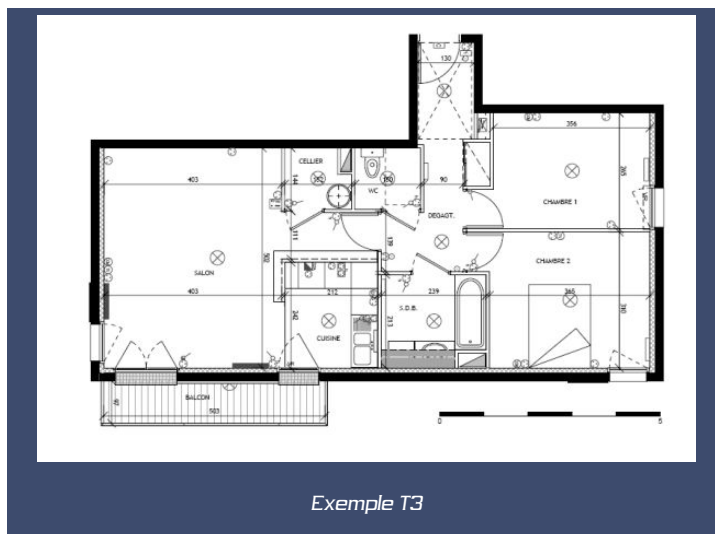
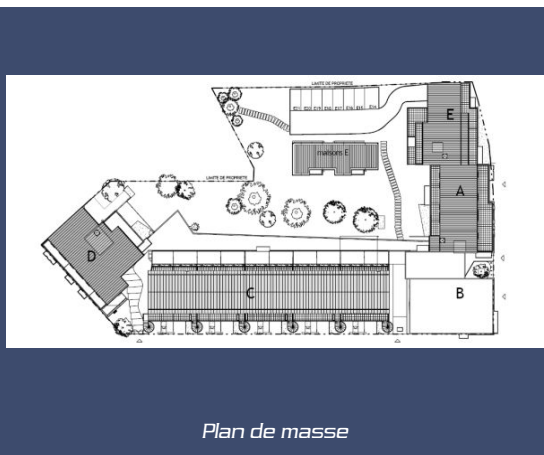
A proximité des commerces, des services et des transports



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS





FONCIA

Le promoteur: ATREALIS

ATREALIS PROMOTION est une filiale du GROUPE CIL ATLANTIQUE, et un acteur majeur de l'immobilier en Bretagne et Pays-de-la-Loire, et partenaire des collectivités locales depuis 1949.

Leur solidité et leur savoir faire nous ont convaincu pour référencer ce promoteur.

Le gestionnaire: FONCIA

Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France.

Premier gestionnaire de biens locatifs en France pour les biens d'habitation, Foncia s'engage vis-à-vis des propriétaires en terme de rigueur, de responsabilité, de sécurité, d'efficacité et de simplicité. Foncia a rejoint le Groupe Banque Populaire au cours de l'année 2007.

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

LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**
3 ans

- **Païement des loyers :**
trimestriel à terme échu

- **Renouvellement du mandat :**
Par tacite reconduction

- **Prise effet du mandat :**
A la livraison

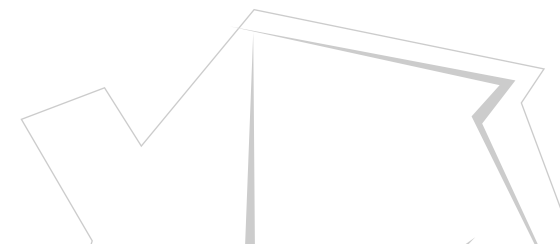
- **Garanties :**

- **Loyers impayés:** 100% du loyer et des charges sans franchise sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois des loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois

- **Dégradation immobilière:** Prise en charge des travaux nécessaire à la remise en état, sans plafond



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 500€ à l'ordre de la SCCV Antares
Date de notification	4ème trimestre 2010
Notaire de l'opération	BAGET
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	estimées à 1,50 €/m /mois (20% à la du propriétaire)
Taxe foncière	env.1 mois de loyer
Références cadastrales	Section VT 151/parcelles VT75-VT74
N° PC	N° 44109 09 0510 PD accordé le 25/11/2009
Adresse	Route de St Joseph Rue de la Planche au Gué 44000 NANTES

Les atouts du programme

- Nantes, 6ème ville de France avec presque 300 000 habitants et ville dynamique comptant environ 10 000 nouveaux habitants par an.
- Erdre-Porterie: le nouvel éco quartier de Nantes.
- Résidence située à 20 minutes du centre-ville de Nantes.
- Une très bonne desserte: proche du périphérique, autoroute, tramway et bus.
- Ecoles et commerces à deux pas.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	3ème trimestre 2011
Moyenne de prix	De 202 000,00 € à 249 000,00 € TTC
Rentabilité brute	3.40 % à 3.60 % 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.*

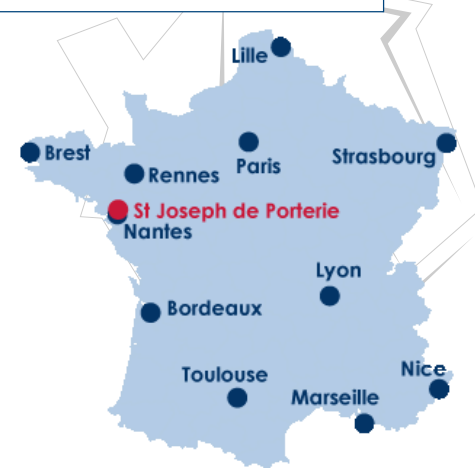


Domaine de Chevry



Adresse du programme

Route de St Joseph
Rue de la Planche au Gué
44000 NANTES



Fiche de synthèse

Fiscalité	SCELLIER
Livraison	3ème trimestre 2011
Rentabilité brute	3.40 % à 3.60 % Loyer brut sur prix
Rentabilité nette	
Moyenne de prix	De 202 000,00 € à 249 000,00 € TTC
Mandataire	FONCIA
Date de mise à la commercialisation	07/10/2010
DAT	Troisième trimestre 2011

Les Atouts

- Nantes, 6ème ville de France avec presque 300 000 habitants et ville dynamique comptant environ 10 000 nouveaux habitants par an.
- Erdre-Porterie: le nouvel éco quartier de Nantes.
- Résidence située à 20 minutes du centre-ville de Nantes.
- Une très bonne desserte: proche du périphérique, autoroute, tramway et bus.
- Ecoles et commerces à deux pas.

A Savoir

- La remise des clés intervenant en période hivernale (du 01/11 au 31/03), la prise d'effet de la garantie d'occupation Foncia commencera à courir le 1er avril.
- Les documents de réservation doivent être signés en 2 exemplaires si 1 acquéreur, 3 exemplaires si 2 acquéreurs.

Informations relatives au mandat de gestion

Durée du mandat	3 ans
Prise effet du mandat	A la livraison
Paiement des loyers	trimestriel à terme échu
Renouvellement	Par tacite reconduction
Frais de gestion	12.92% TTC des encaissements
Particularités	<ul style="list-style-type: none"> - Les loyers pris en charge par les garanties d'occupation sont des loyers non révisables avec des charges forfaitaires. - L'assurance règle les loyers trimestriellement à terme échu. - Honoraires de location : environ 1 mois de loyer pour le propriétaire. - Pouvoir pour la livraison : 220 €. - La remise des clés intervenant en période hivernale (du 01/11 au 31/03), la prise d'effet de la garantie d'occupation Foncia commencera à courir le 1er avril.
Garanties optionnelles à proposer impérativement	<ul style="list-style-type: none"> - Loyers impayés: 100% du loyer et des charges sans franchise sans plafond - Carence du locataire: 6 mois des loyers avec franchise de 3 mois - Vacance du locataire: 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois - Dégradation immobilière: Prise en charge des travaux nécessaire à la remise en état, sans plafond

Frais pris en charge par le promoteur

	Promoteur	Investisseur
Intérêts intercalaires		X
Frais de notaire		X
Frais d'hypothèques		X
Frais de dossier		X

Le marché

Dans la ZAC Erdre-Porterie, les prix au m varient entre 3 100 € et 3 500 €/m . Avec la résidence Le Domaine de Chevry, nous sommes très bien placés sur le marché avec des prix variant de 3 100€ à 3 300€/m .

Les données économiques

Ville	NANTES
Population	290 943 habitants
Revenu moyen par ménage <i>(moyenne nationale : 15 027 €/an)</i>	16383 €/an
Prix moyen de l'immobilier <i>(moyenne nationale : 12,22 €/m²/mois)</i>	A la location : 11.54 €/m ² /mois A la vente : 2900.76 €/m ²
Taux de chômage <i>(moyenne nationale : 9,6 %)</i>	8.20 %
Nombre d'entreprises	13944
Nombre d'écoles	702
Nombre d'établissement d'études supérieures	264
Nombre de logements vacants <i>(moyenne nationale : 8 %)</i>	6.4 %

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

www.nantes.maville.com

www.nantes-amenagement.fr

www.nantes-erdre-porterie.fr

L'Environnement immédiat de la résidence

En plein centre du quartier de St Joseph de Porterie, l'opération est à proximité immédiate de l'église, des écoles, des commerces et des transports. On rejoint facilement le bord de l'Erdre et le Tramway qui amène directement au centre de Nantes.

Questions / Réponses

• Q-1 :

RÉPONSE :

Murs Périphériques, de refends ou façades: Béton armé.

Murs de façades: enduit ou béton bâtiment B et bardage bâtiment C.

Murs de façades: bois, panneaux composites bâtiment B.

Murs entre locaux privatifs contigus: béton armé bâtiment B cloison acoustique bâtiment C.

Plancher haut R+1 Bât C: plancher bois en majorité.

Escalier intérieur: verni.

Escalier extérieur: métallique.

Toiture: zinc.

Terrasses: métal plus bois bâtiment B dalles gravillonnées bâtiment C.

L'ossature Bois est en PIN DOUGLASS 3

Pour ce qui est des portes fenêtres il n'est pas possible de les remplacer par des coulissants

Les planchers des appartements des chambres qui sont au dessus d'un autre appartement sont en béton.

Les escaliers intérieurs sont en bois