



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

BBC



Un emplacement central idéal dans un environnement naturel et économique exceptionnel



ST HERBLAIN

Les Terrasses du Levant



Nantes, 1er pôle urbain du Grand Ouest

Ville de grande renommée. Nantes se distingue par sa **qualité de vie et son environnement**. Capitale des Pays-de-la-Loire, la ville se situe au centre d'une agglomération de plus de 500 000 habitants.

Tournée vers l'avenir, la communauté urbaine de Nantes connaît un **essor démographique important**. Chaque année, ce sont environ **3500 personnes** qui s'installent dans l'une des **24 communes** de l'agglomération. Ville dynamique, Nantes et ses quartiers bénéficient aujourd'hui d'un **large réseau de transports et de communication performant** : aéroport international, liaisons TGV...

Avec plus de 45 000 habitants et un taux d'accroissement de population de 3%, Saint-Herblain est la **2ème ville** de l'agglomération nantaise et la **3ème** de la Loire-Atlantique.

Bien desservie par les axes routiers, Saint-Herblain se situe aux portes de la Bretagne, à 2 heures de Paris en TGV et 45 minutes en avion. La commune, traversée par le tramway, est à 15 minutes de la gare de Nantes et à 10 minutes de l'aéroport Nantes-Atlantique par le pont de Cheviré.

Poumon commercial de la métropole Nantaise, Saint-Herblain est forte de quelques **3000 sociétés et plus de 29 000 emplois**, elle séduit constamment les entreprises. Dynamique, la ville, s'appuyant sur ses infrastructures scolaires, ses services, propose toutes les raisons de vivre sereinement sa vie à Saint Herblain.



Un quartier calme et pratique au centre de la ville

Situées dans un environnement résidentiel près du centre de la ville, Les Terrasses du Levant conjuguent tranquillité et bien-être. La proximité des écoles, crèches, commerces, services et équipements de loisirs, l'accès rapide au périphérique et donc aux autoroutes simplifient la vie au quotidien.

Un quartier convivial où modernité et racines se marient intimement afin que chacun puisse y vivre en toute sérénité.

Les Terrasses du Levant ont choisi le parti de l'harmonie et de l'élégance. Ce projet de 81 logements repartis sur 4 collectifs en plein centre de la ville va marquer de son empreinte le paysage herblinois. En léger retrait de la rue, proche du ruisseau, Les Terrasses du Levant séduisent immédiatement par la simplicité et l'élégance de leurs volumes.

Surmontés de vêtre de métal et de panneaux photovoltaïques, ils s'habillent de bois sur deux pans verticaux donnant aux façades chaleur et naturel. Cette impression de nature est renforcée par la forte présence de végétaux sur les terrasses, les balcons, les jardins et sur les abords des bâtiments entièrement engazonnés et arborés.

Aux Terrasses du Levant, le vert et la lumière jouent ensemble.



A proximité immédiate des commerces et services



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



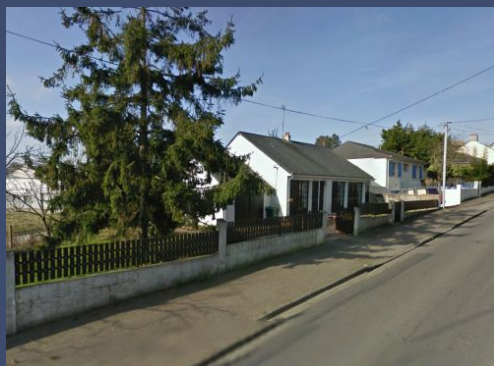
PLAN DE MASSE



Vue foncier



Voisinage est du programme



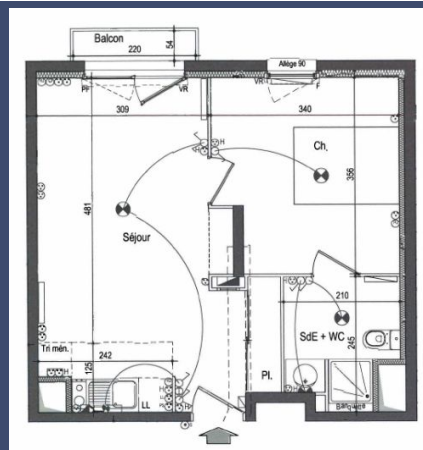
Voisinage ouest du programme



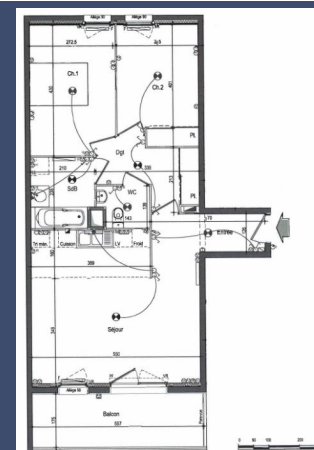
Vue rue Zimmer du foncier



Vue face du programme



EXEMPLE T2



EXEMPLE T3

LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**

1 an

- **Païement des loyers :**

trimestriel à terme échu

- **Renouvellement du mandat :**

par tacite reconduction

- **Prise effet du mandat :**

A la livraison

- **Garanties :**

- **Loyers impayés:** Plafond de 90 000 € avec une franchise correspondant au montant du dépôt de garantie.

- **Carence du locataire:** 3 mois de loyer hors charges avec une franchise de 2 mois.

- **Vacance du locataire:** 3 mois de loyer hors charges avec une franchise d'1 mois (2 mois pour les studios et T1) sous réserve que le contrat d'assurance ait été souscrit plus de 3 mois avant que la vacance ne survienne.

- **Dégradation immobilière:** 10 000 € par sinistre avec application d'un coefficient de vétusté par année de détention.

Le Gestionnaire : Thierry Immobilier

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.

Le promoteur: BOUWFONDS MARIIGNAN

Issue d'une forte tradition de la construction immobilière, la maison mère Marignan Immobilier a pris un nouvel essor en 2004 lors de la prise de participation de Bouwfonds. L'alliance du financier et du constructeur a permis un renforcement de ses implantations régionales avec une volonté permanente d'intégration qui correspond à notre vision

| 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 : 1500€ à l'ordre de BECM |
| Date de notification | 3ème Trimestre 2011 |
| Notaire de l'opération | BARDOUL |
| Assurance propriétaire non occupant | A la charge du bailleur |
| Charges de copropriété | Type, quote-part propriétaire T1 20 € T2 22 € T3 44 € |
| Taxe foncière | Env. 1 mois de loyer |
| Références cadastrales | ED 154 |
| N° PC | N° 44 162 09 Z 1150 accordé le 10/06/2010 |
| Adresse | 19 rue Zimmer 44800 ST HERBLAIN |

Les atouts du programme

- Nantes, capitale des Pays-de-la-Loire, avec une agglomération de plus de 500 000 habitants.
- Saint Herblain, 2ème ville de l'agglomération nantaise et 3ème ville du département.
- Une résidence située en plein centre de Saint Herblain, un accès direct à tous les commerces et services de proximité.
- Un programme de 81 appartements certifié BBC et NF logement.



| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Fiscalité | SCELLIER * |
| Livraison | 1er trimestre 2013 |
| Moyenne de prix | De 106 500,00 € à 215 500,00 € TTC |
| Rentabilité brute | 3,49 % à 3,94 % 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.*

