

Résidence

Esprit Mer III

Saint-Nazaire



AZUR

InterPromotion

Fixe : 01 73 70 35 02

GSM : 06 98 03 26 36

Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

SCELLIER

SCELLIER

Esprit Mer III

Saint-Nazaire

DÉFINITION PHYSIQUE

SITUATION	Saint-Nazaire (44) – Entre Loire et Océan Atlantique, entre plages et parc naturel de la Brière, Saint-Nazaire se définit comme la porte ouverte vers l'ouest de la métropole Nantes/Saint-Nazaire. Située à moins de 40 minutes de Nantes, et à 2h30 en TGV de Paris, la ville s'est construite autour de la réputation de ses 7 km de côtes qui attirent chaque année plus de 300 000 visiteurs. Connue historiquement pour son chantier naval, la ville possède également un savoir faire reconnu dans le métier de la construction aéronautique. Saint-Nazaire est une ville moderne, capable de projets audacieux et innovants comme le renouveau du quartier Ville-Port.
RÉSIDENCE	La résidence « Esprit Mer » est directement implantée au cœur de ce secteur. Située en bordure du centre-ville, elle se trouve à 100m du Ruban Bleu (centre commercial de 18 000 m ²) et à 300 m d'une des 20 plages de la ville. D'architecture moderne, le bâtiment 5 s'élève sur 6 niveaux et offre 33 appartements du T1 au T3. Chaque logement dispose d'une cuisine équipée et d'une salle de bain aménagée, ainsi que d'un balcon ou d'une terrasse.
PRIX	de 111 183 € TTC à 183 057 € TTC (avec parking et hors frais d'acquisition)
LIVRAISON	3 ^{ème} trimestre 2012



INTERVENANTS

VENDEUR	SNC MARIGNAN RESIDENCES (92)
GESTIONNAIRE	LA SIT (34)
NOTAIRE	M^e GALLOT LE GRAND (44)

DÉFINITION ÉCONOMIQUE

- Le quartier de Ville-Port, dont le réaménagement s'achève, est actuellement le quartier le plus contemporain et le plus dynamique de Saint-Nazaire.
- Saint-Nazaire fait partie intégrante de la métropole Nantes/Saint-Nazaire et ses activités autour de la construction navale et aéronautique attirent sans cesse de nouvelles entreprises nationales et internationales.
- Saint-Nazaire bénéficie d'une croissance moyenne de 2,5% des emplois salariés privés depuis 4 ans.
- La gestion locative sera assurée par la SIT et sera accompagnée de l'ensemble des garanties locatives (mise en place du 1er locataire, absence de locataire, engagement sur le montant des loyers, loyers impayés et dégradations) sécurisant la rentabilité locative.

DÉFINITION FISCALE

- Ventes réalisées en Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.). Dispositions de la loi de 1967.
- Dispositifs « Scellier - Scellier intermédiaire » : le bien est acquis neuf ou en état futur d'achèvement et donné en location nue pour une durée de neuf ans minimum à un locataire qui en fait son habitation principale.
- Une réduction d'impôt de 25 % du prix d'acquisition pour les actes passés en 2010 peut être accordée. Elle est imputée sur 9 ans à compter de l'année de livraison du bien, sans prorata temporis la 1ère année, les loyers sont plafonnés. Dans le dispositif Scellier intermédiaire (dans lequel les ressources des locataires sont aussi plafonnées) un complément de réduction d'impôt de 2 % par an pendant au maximum 6 ans après la première période de 9 ans peut être pratiquée ainsi qu'une déduction de 30 % des revenus locatifs bruts.

L'AVIS DU COMITÉ DE RÉFÉRENCIEMENT

- La résidence bénéficie d'un emplacement idéal en bordure de centre-ville, à proximité immédiate d'un centre commercial et à deux pas de la plage.
- Les prix de vente proposés pour les appartements sont particulièrement compétitifs au regard du marché local et notamment vis à vis de la localisation du programme dans le quartier de Ville Port.
- La taille et les compétences reconnues de la société de gestion sécurisent l'investissement.
- La qualité architecturale du programme ainsi que sa localisation sont deux garanties fortes du potentiel locatif et de la valorisation patrimoniale.



Résidence

Esprit Mer III

Saint-Nazaire

ACCÈS



Accès routier :

- ▶ Nantes via la N165/N171 (63 km)
- ▶ Rennes via la N137/N171 (126 km)
- ▶ Vannes, Lorient, Quimper et Brest via la N165 (87 / 144 / 207 et 273 km)
- ▶ Angers via Nantes (144 km)
- ▶ Paris via la A10/A11 (437 km)



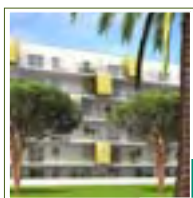
Accès train depuis la gare TGV :

- ▶ En TER :
 - Savenay 17 min
 - La Roche sur Yon 1h40
 - Saumur 2h00
- ▶ En TGV :
 - La Baule 15 min
 - Le Croisic 30 min
 - Nantes 35 min
 - Angers 1h30
 - Le Mans 2h10
 - Paris 3h00



Accès avion depuis l'aéroport Nantes-Atlantique :

- ▶ 80 destinations nationales et internationales



Résidence

Esprit Mer III
Saint-Nazaire

LOIRE-ATLANTIQUE

Saint-Nazaire se situe à l'embouchure de la Loire, au cœur du département de La Loire-Atlantique.

Situé en dessous de la Bretagne, le département est la 7^{ème} destination préférée des français avec ses 133 km de côtes dont 68 de plages. Sa capitale régionale Nantes est depuis 3 ans classée première ville de France où il fait bon vivre par le baromètre du journal le Point.

Accessible en TGV en moins de 2 h depuis Paris, 4 h depuis Lille et 4 h 30 depuis Lyon, la ville et le département bénéficient également de la présence d'un aéroport international qui gère plus de 80 destinations nationales et internationales générant un trafic de plus de 2,6 millions de voyageurs.

Département célèbre pour certaines de ses productions comme la mâche, le muguet, le muscadet, le « petit-beurre », il est aussi reconnu comme un pôle industriel de première envergure notamment classé 1^{er} pour la construction navale et 4^{ème} sur le domaine de l'aéronautique.

Véritable poumon de l'économie du département, le port autonome de Nantes-Saint-Nazaire est le 1^{er} port de la façade atlantique. Avec 34,5 millions de tonnes de marchandises traitées, il est le 4^{ème} port français toute catégorie confondue et surtout le 1^{er} pour l'agro-alimentaire et pour le négoce du bois.

La force économique du département et la qualité de vie qui y règne, attirent et séduisent sans cesse de nouveaux résidents. Par exemple, depuis 15 ans, la population de la ville de Nantes progresse en moyenne d'1 % par an ce qui est une des croissances les plus importantes de France.



ATOUS

- 6815 km² superficie / 1 234 000 habitants
- 133 km de côtes dont 68 de plages
- Parc naturel régional de la Brière : 2^{ème} zone humide protégée de France après la Camargue
- Des stations balnéaires renommées : La Baule, Pornichet, le Pouliguen, Pornic, Saint-Brévin
- 1^{er} pôle national de construction navale
- 4^{ème} pôle national de l'aéronautique





Résidence

Esprit Mer III

Saint-Nazaire

SAINT-NAZAIRE

Saint-Nazaire, terre d'escales, carrefour des eaux et des terres...

Entre Loire et Océan Atlantique, entre plages et marais de la Brière, la cité nazairienne s'est faite une place comme tête de pont de la métropole Nantes/Saint-Nazaire forte de 800 000 habitants.

Située entre le Parc naturel régional de Brière et les marais salants de Guérande, la ville est desservie quotidiennement par le TGV. A moins de 2h30 de Paris, la ville aux 20 criques disséminées le long des 7 km du chemin côtier se trouve également à 10 minutes de la baie de la Baule et à 40 minutes de l'aéroport international Nantes/Atlantique.

Hier, petit bourg de pilotes de Loire devenu port transatlantique, aujourd'hui, ville cœur du plus grand chantier naval français, Saint-Nazaire a toujours su profiter de cette position avantageuse : elle accueille chaque année 300 000 visiteurs.

Destination touristique de l'Ouest, Saint-Nazaire est également un acteur économique majeur de la métropole Nantes/Saint-Nazaire. Ville entièrement reconstruite après la guerre, elle a entamé depuis 1994 un programme majeur de rénovation pour reconquérir l'espace entre le cœur de la ville et le port.

La deuxième phase du projet, lancée en 2005, se concrétise par la mise en place de nouveaux équipements culturels, l'intégration du Ruban Bleu (complexe commercial de 18 000 m²), l'installation d'un hôtel 3*, de constructions résidentielles et la requalification de 60 000 m² d'espaces publics.

Avec ses nombreux projets urbains, la ville s'affirme comme une commune résolument moderne, aérée et facile à vivre et comme une cité maritime attractive dont le rayonnement s'étend bien au-delà des frontières du département de la Loire-Atlantique.

Une localisation privilégiée

- 6730 hectares / 68 200 habitants
- 7 km de chemin côtier / 20 criques
- A seulement 40 mn de l'aéroport international Nantes-Atlantique
- A 2h30 de Paris en TGV
- Une ville lancée dans un vaste programme de rénovation urbaine



