

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
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)

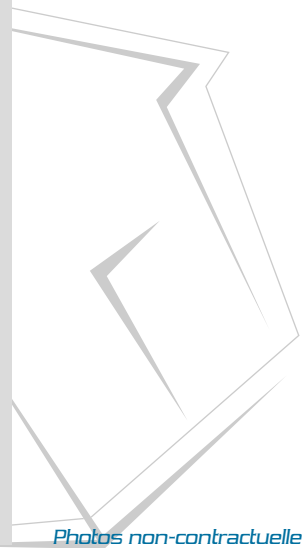


*Un nouveau quartier dans le respect de l'environnement*



**OBERNAI**

**Côté Parc des Roselières**





## A 25 mn de Strasbourg et 35 mn de Colmar

L'Alsace et le Bas-Rhin connaissent une densité élevée de PME et PMI, et une proportion d'actifs dans l'industrie supérieure à la moyenne nationale. L'activité touristique y est intense et est à l'origine de nombreux emplois induits. Le taux de chômage y est parmi les plus faibles de France.

Située au coeur de l'Alsace, au pied du Mont Sainte Odile, Obernai héberge également un important tissu de PME-PMI qui permet de faire de son bassin d'emplois l'un des plus importants du Bas-Rhin avec près de 8 000 emplois pour une population de 11 200 habitants.

Plusieurs entreprises de renommée internationale se sont implantées dans les années soixante grâce à la volonté des municipalités successives à favoriser leur venue. Avec Kronenbourg, qui est l'une des plus importantes brasseries européennes et Hager, spécialiste des composants électriques, le plus grand employeur de la commune, d'autres industries se sont développées : Triumph, Stoeffler, etc.

Obernai est également l'une des rares petites villes alsaciennes à avoir su garder son décor d'autrefois avec ses murailles, ses tours fortifiées, ses maisons médiévales et ses innombrables coins pittoresques ; elle est la deuxième ville touristique du Bas-Rhin et accueille de nombreux touristes tout au long de l'année.



Photos non-contractuelles

# A quelques minutes du centre historique

Le centre historique d'Obernai et tous ses commerces se trouvent à 5 mn en voiture de la résidence et l'accès à l'A35 se fait très rapidement ce qui permet de se rendre à Strasbourg en 25 minutes. Le quartier des Roselières fait la part belle à l'espace public ; en effet, près d'un tiers des surfaces au sol sera consacré aux avenues, rues et allées. Le Parc des Roselières est aussi un véritable parc de 2,5 hectares, ce jardin public ouvert à tous bénéficiera d'une belle perspective sur le Piémont des Vosges.

Le programme est composé de 3 bâtiments collectifs de 27 appartements, sa conception repose sur une démarche écologique optimisée dans un but de cohérence et de respect de l'environnement. Économies d'énergie, recyclage et énergies renouvelables sont ainsi mises à l'honneur. La production d'eau chaude sanitaire avec panneaux solaires, les toitures végétalisées, les planchers chauffants marquent une volonté forte et durable de réduction de la consommation d'énergie. La construction est en briques de 20 cm avec isolation extérieure, les appartements traversant proposent une exposition optimale à la lumière naturelle, et les pièces à vivre sont orientées vers le Sud. L'objectif étant une construction de bâtiment Très Haute Performance Énergétique (THPE 2010).



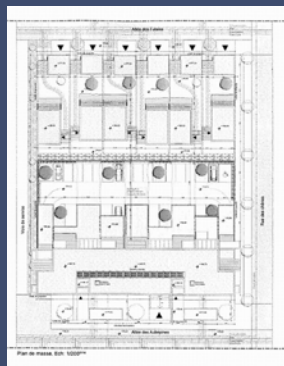
## Une conception basée sur le respect de l'environnement



# VUE AERIENNE



# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



1ère tranche



Centre d'Obernai



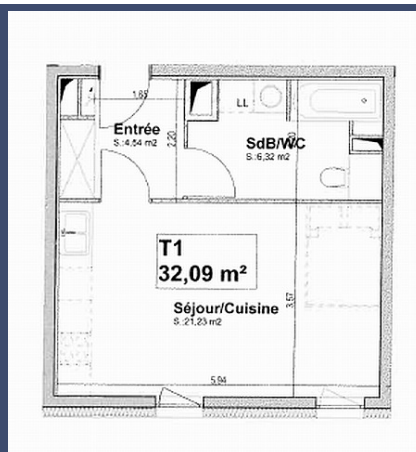
Logements en face du programme



Vue du foncier



Pavillons rue des Roselieres



Exemple T1



Exemple T3



Foncière-développeur

### 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.

### Le promoteur : ICADE

Filiale du Groupe Caisse des Dépôts, ICADE bénéficie de la puissance et de la solidité d'un groupe qui, depuis 1816, a traversé les années avec une grande sérénité. Présent sur le marché immobilier depuis plus de 30 ans, ICADE se distingue par la clairvoyance et la qualité de ses réalisations.

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

### LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**

3 ans

- **Païement des loyers :**

Par trimestre civil échu le 10 du mois suivant

- **Renouvellement du mandat :**

par tacite reconduction

- **Prise effet du mandat :**

A la livraison

- **Garanties :**

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

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

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois en cas de congé classique et deux mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** pas de plafond



## Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 euros à l'ordre de Maître FEURER
Date de notification	3ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	FEURER
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 1.5€/m /mois (1/3 propriétaire)
Taxe foncière	env 1 mois de loyer
Références cadastrales	BV n°547/1 lot C6
N° PC	N° 067 348 08 M 0032 / BV accordé le 22/07/2008
Adresse	rue des Chênes 67210 OBERNAI

### Les atouts du programme

- L'Alsace et le Bas-Rhin connaissent une proportion d'actifs dans l'industrie, supérieure à la moyenne nationale.
- Obernai a l'un des bassins d'emplois les plus importants du Bas-Rhin avec près de 8 000 emplois pour une population de 11 200 habitants.
- Une résidence proche des écoles, commerces, et du centre ville.
- Des appartements traversants et conçus pour une démarche écologique optimisée.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 106 100,00 € à 207 900,00 € TTC
Rentabilité brute	3.15 % à 3.39 % 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.*

