

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

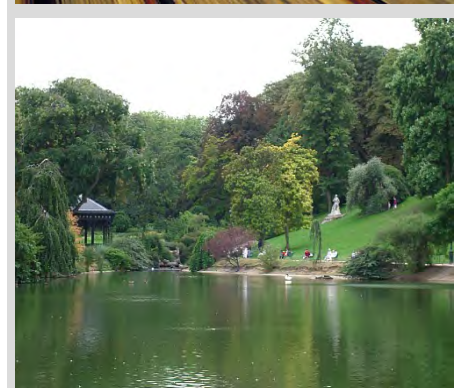
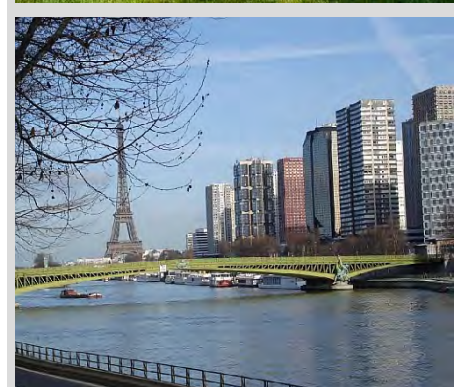


L'esprit village au coeur de Marne La vallée



BUSSY ST GEORGES

Terre de Sienne



A 30 mn du centre de Paris

Le secteur de Marne la Vallée a connu un très fort développement urbain, la population a été multipliée par 27 depuis 1985 à Bussy Saint Georges et quadruplée en 13 ans à Val d'Europe. La commune est parmi celles qui connaissent la croissance la plus importante en France.

Idéalement située en plein coeur de la ville nouvelle de Marne-La-Vallée, **Bussy St Georges est située à 25 km à l'est de Paris**. La commune se trouve à moins d'une heure des aéroports internationaux de Roissy-Charles-de-Gaulle et d'Orly, et la gare RER située sur la ligne A permet de traverser l'Île-de-France d'est en ouest, et de rejoindre en 30 mn le centre de Paris.

Depuis ces dix premières années, environ 12 000 personnes ont été directement employées par Euro Disney SCA, ainsi Disneyland Paris est devenu le premier employeur en Île-de-France. La ville est très dynamique économiquement ; en effet, plusieurs sociétés mondialement reconnues telles Galeries Lafayette, SME Distribution (anciennement Sony), Tech Data, Makita, Siemens, Air liquide, Sony Musique Fuji ont fait le choix de la modernité en s'installant au bord de l'A4 sur le territoire communal. Son Université Paris-Est et son futur Grand Lycée International viennent renforcer son attractivité pour créer un des marchés immobiliers locatifs des plus actifs d'Île-de-France.



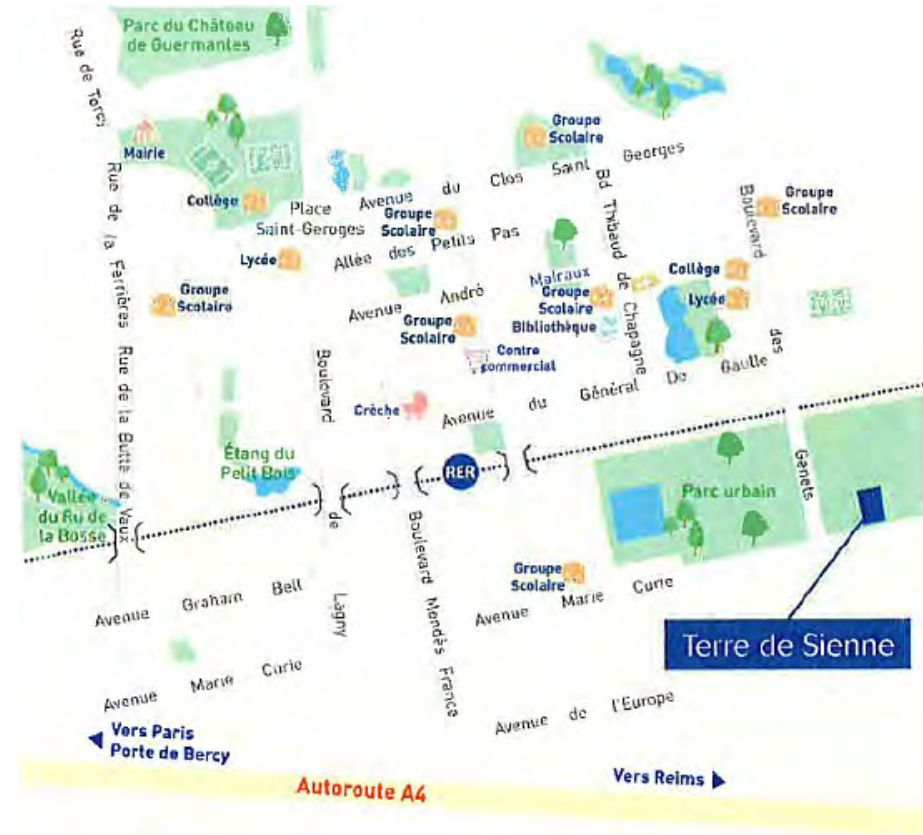
Photos non-contractuelles

La ville des parcs et jardins

Terre de Sienne se situe dans un environnement naturel, au coeur de l'éco-quartier de Sycomore composé de logements, de commerces, d'équipements éducatifs, sportifs et culturels... C'est un tout nouveau quartier qui sort de terre à Bussy-Saint-Georges. Sa spécificité : une conception puis une gestion dictée par les exigences du développement durable. La première qualité de la résidence est d'offrir à ses habitants un écrin de verdure qui participe à la tranquillité des lieux.

L'architecture de "Terre de Sienne" est résolument contemporaine, elle se traduit par des immeubles aux façades géométriques épurées. Cette modernité se concrétise aussi au "sommel" des bâtiments, partiellement végétalisés. A travers le choix de matériaux comme le bois pour le bardage ou la brique pour le parement, elle se teinte d'une "dimension développement durable".

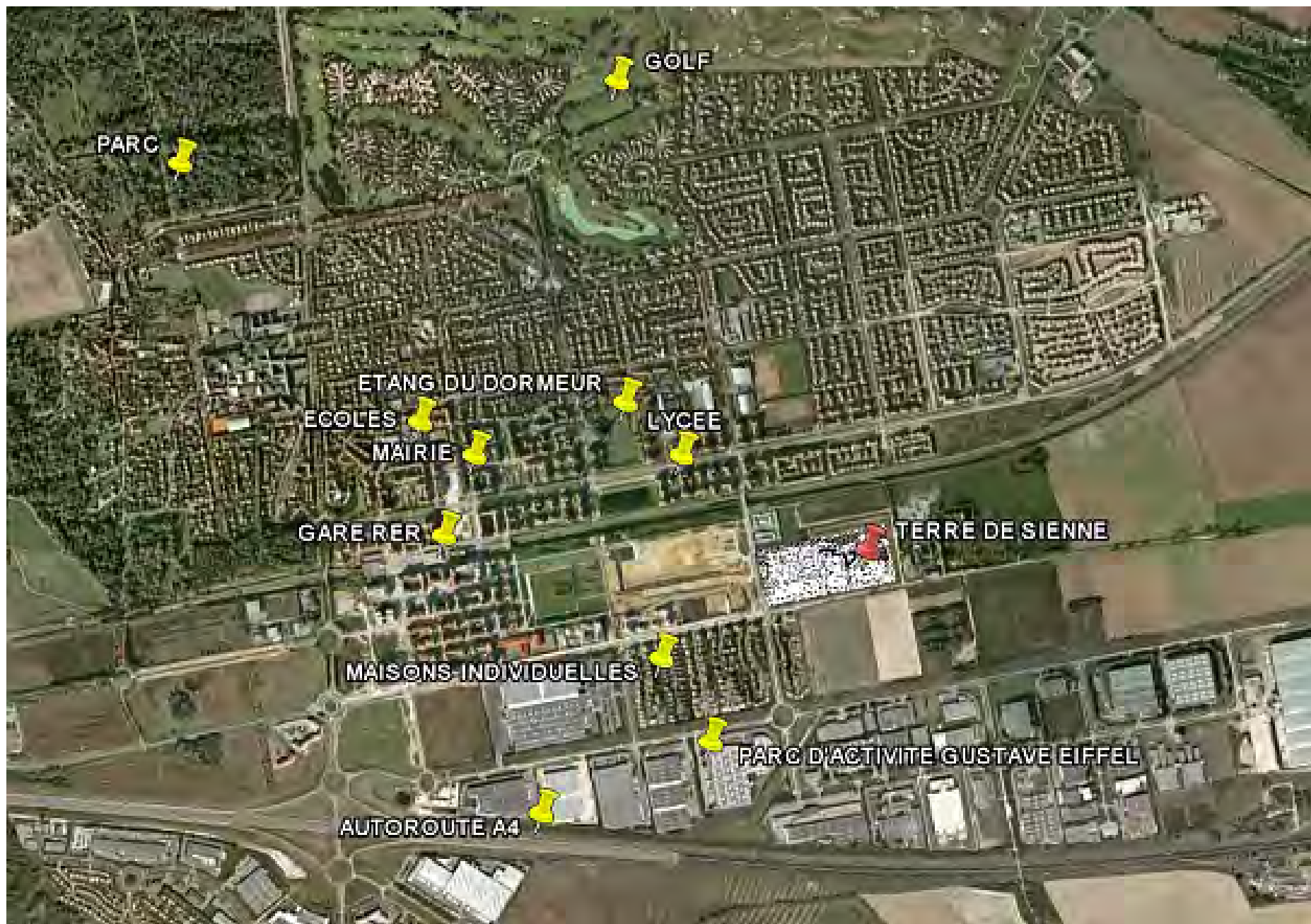
L'aménagement intérieur des appartements traduit également la volonté de proposer un cadre de vie en adéquation avec les besoins de la vie moderne, et de permettre à chaque habitant de se sentir immédiatement chez soi.



Au coeur de l'éco-quartier de Sycomore.



VUE AERIENNE



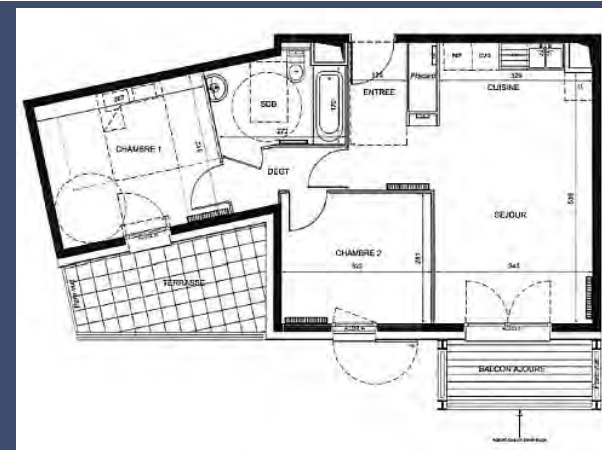
PLANS



Plan de masse



Exemple de T2



Exemple de 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 immobilière de 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

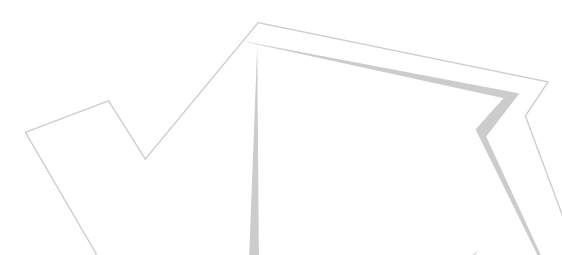
- **Garanties :**

- **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 : 2 % du montant TTC
Date de notification	4ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	VULAC
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	En attente
N° PC	N° 077 058 10 00029 accordé le
Adresse	avenue Marie Curie 77600 BUSSY ST GEORGES

Les atouts du programme

- Bussy St Georges est en plein coeur de la ville nouvelle de Marne-La Vallée (à 30 mn du centre de Paris).
- Elle est parmi celles qui connaissent la croissance la plus importante en France. La population a été multipliée par 11 en 15 ans.
- La ville connaît un marché économique et locatif très dynamique.
- Terre de Sienne se situe dans un environnement naturel, au coeur de l'éco-quartier de Sycomore.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2013
Moyenne de prix	De 184 000,00 € à 282 000,00 € TTC
Rentabilité brute	2.88 % à 3.30 % 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.*

