

VILLAS FLORA

Rue Lucien Clause – Rue Pierre Brossolette
91220 BRETIGNY-SUR-ORGE

Livraison : 2^{ème} semestre 2013



SITUATION

- Au cœur de l'Essonne, Brétigny-sur-Orge est une ville dynamique qui sait valoriser son patrimoine et protéger ses espaces naturels. Avec son théâtre, son cinéma, sa médiathèque, son centre d'Art Contemporain, son centre d'exposition Nelson Mandela et ses festivals, elle témoigne d'une vie culturelle et associative foisonnante et passionnante. Les structures scolaires y sont bien représentées, les transports en commun performant et la vie urbaine animée grâce aux nombreux commerces et au marché (tous les jeudis et dimanches). L'aéroport d'Orly, situé à 30 minutes, est une source d'emploi importante, tout comme le Ministère de la Défense, la Grande Distribution et la Logistique.
- La résidence est située dans l'éco-quartier Clause-Bois Badeau, un exemple de développement durable en Ile-de-France. La ville de Brétigny-sur-Orge et la SORGEM, aménageur du site se sont engagés dans la création d'un éco-quartier accessible pour tous : un aménagement équilibré, une nature préservée avec la création d'un parc de 13 ha, des commerces de proximité, des équipements publics et des bureaux.

DESSERTES

- Routes et autoroutes : autoroutes A6 à 11 km et A10 à 12 km, Francilienne à 2 km
- Aéroport d'Orly situé à 30 minutes environ
- Gare de Brétigny à 2 mn à pied : le RER C relie Paris Gare d'Austerlitz en 30 mn et Paris Saint-Michel en 36 mn
- 2 arrêts de bus devant la résidence desservis par les lignes Optile DM13, DM19, 227-02 et 91-04 qui relient les différents quartiers de Brétigny et les communes avoisinantes

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- Le programme se compose de deux bâtiments neufs et de la réhabilitation d'un édifice existant. Avec leurs loggias, leurs balcons et des commerces en rez-de-chaussée, les bâtiments neufs favorisent la dynamique urbaine du quartier tout en préservant une identité propre : orientation sud-ouest et façade principale sur la future place de la Gare pour l'un, accès individualisés des logements pour l'autre. La réhabilitation préserve la qualité patrimoniale des anciens bureaux de l'usine Clause. Restructurée en logements qui valorisent l'espace et le confort (les volumes sont conservés à l'identique, avec de belles hauteurs sous plafonds), elle perpétue l'histoire et le vécu du quartier. L'ensemble immobilier comprend 74 logements du studio au 5 pièces et 3 à 4 commerces en pieds d'immeubles, le tout réparti sur 3 bâtiments avec un sous-sol commun à usage de parkings (83 emplacements).
- Le programme neuf « Villa Flora » est composé des bâtiments A (46 logements du 2 au 5 pièces) et B (10 logements de 2 et 4 pièces) à édifier.

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Fiscalité** : Dispositif Scellier BBC
- **Prix moyen** : 3.651 € TTC le m² habitable
- **Rentabilité brute moyenne** : 4,16 %
- **Dépôt de garantie** : chèque encaissable de 1.500 €

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



VILLAS FLORA

Rue Lucien Clause – Rue Pierre Brossolette
91220 BRETIGNY-SUR-ORGE

Livraison : 2^{ème} semestre 2013



PRESTATIONS

- Hall d'entrée de standing, avec boiseries et miroirs
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Salles de bains équipées d'un radiateur sèche-serviette et d'un meuble vasque tendance avec rangement
- Cuisines équipées d'un meuble évier
- Parquet stratifié dans le séjour et dégagement
- Carrelage et faïence de qualité pour les pièces d'eau
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire en énergie bois. Le chauffage sera assuré par radiateurs en acier laqué
- Confort thermique optimisé été comme hiver par un jeu d'occultations modulables
- Placards équipés avec portes coulissantes, dans la plupart des logements
- Porte palière avec serrure 3 points
- Contrôle d'accès de la résidence par badge, ouverture de la porte d'entrée commandée par un réseau d'interphone vidéo

CO-PROMOTEURS :

- Créée en 1993 en Bretagne, la société OUEST IMMO est une filiale de développement et de promotion immobilière du Groupe LEGENDRE, groupe de BTP présent sur le Grand Ouest et en Ile de France. OUEST IMMO est une structure constituée de collaborateurs expérimentés dans le développement, le montage et la maîtrise d'ouvrage de tous projets immobiliers. Elle s'appuie sur l'ensemble des compétences du Groupe LEGENDRE. Intervenant en Bretagne, en Pays de la Loire et en Ile-de-France, OUEST
- Créé en 1980, le GROUPE ARCADE est un des grands maîtres d'ouvrage français de logements, tant en locatif qu'en accession. En ayant initié plus de 48 programmes HPE (Haute Performance Energétique) et en THPE (Très Haute Performance Energétique) et aujourd'hui en BBC sur tout le territoire national, le Groupe Arcade signe un engagement fort pour la qualité environnementale.

GESTIONNAIRE : FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le 2^{ème} acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 6.800 collaborateurs. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de 250 000 logements pour le compte de 130 000 propriétaires individuels et institutionnels. Les 600 agences du groupe ont réalisé plus de 65.000 locations en 2009.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation : au sein d'un éco-quartier situé en face de la gare RER et raccordé au centre-ville, entièrement aménagé avec des nouveaux commerces et des conditions privilégiées de déplacement en transports en commun
- Prestations de standing et durables, offrant un cadre de vie agréable
- Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) : isolation thermique performante, économies de chauffage et de production d'eau chaude
- Avantages fiscaux d'un investissement en Scellier BBC

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Scellier BBC :
 - 6 appartements situés dans le bâtiment A, de type 2 et 3 pièces, d'une surface habitable comprise entre 45 m² et 66,73 m²
- Annexes :
 - Terrasses
 - Emplacements de parking en sous-sol

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



VILLAS FLORA

Brétigny-sur-Orge (91)

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

A compter du 01/01/2011 et jusqu'au 31/12/2012, les investissements réalisés par les contribuables français pour l'acquisition de logements neufs ou en Etat Futur d'Achèvement, ou pour la construction de logements neufs, permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

LE DISPOSITIF SCCELLIER ET SCCELLIER BBC :

- Le montant de l'investissement est plafonné à 300.000 Euros par an et ne peut porter que sur un logement par an, situé en zone 1, 2 ou 3.
- La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur 9 années. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse. Le bénéfice de ce report est conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location.
- Le dispositif Scellier est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux.
- La réduction d'impôt est acquise pour l'année qui suit la livraison selon le taux en vigueur au moment de l'acquisition.
- L'acquéreur doit louer le logement nu à usage d'habitation pendant 9 ans à un locataire qui peut être un ascendant ou un descendant mais qui ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur. Les loyers doivent respecter un plafond fixé par décret. La location devra prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

LE DISPOSITIF SCCELLIER INTERMEDIAIRE :

- Lorsque le logement acquis est attribué dans le secteur intermédiaire, avec un plafond de revenus des locataires et sous réserve que la location se poursuive au-delà des 9 ans, sur 12 ou 15 ans, l'investisseur peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 1,67% du prix du logement pendant 6 années supplémentaires, par période de 3 ans. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt sur le revenu dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur le revenu dû au titre des six années suivantes.
- En contrepartie de ces contraintes, l'investisseur bénéficie d'un abattement supplémentaire de 30 % sur ses revenus fonciers.
- Le logement acheté doit être neuf ou en l'état futur d'achèvement. Ce logement doit être loué au-delà des 9 ans exigibles en Scellier classique et donc avoir une prorogation d'une ou deux fois 3 ans (bail classique) soit 12 ou 15 ans. Le locataire doit en faire sa résidence principale.
- En Scellier intermédiaire, le logement peut abriter un membre de la famille mais le montage est complexe. Au bout de trois ans, l'investisseur peut suspendre son engagement de location pour loger ascendant ou descendant pendant neuf ans au plus. Dans ce cas, il ne peut profiter de la réduction d'impôt ni de l'abattement forfaitaire de 30% mais peut à nouveau en être bénéficiaire quand il va relouer à un tiers.

REDUCTION D'IMPÔTS :

- L'acquéreur bénéficie d'une réduction d'impôts qui varie selon la date de l'investissement et le choix du dispositif fiscal :

<i>Date de l'investissement</i>	<i>Scellier 9 ans</i>	<i>Scellier BBC 9 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire 15 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 12 ans</i>	<i>Scellier Intermédiaire BBC 15 ans</i>
2011	13%	22%	18%	23%	27%	32%
2012	9%	18%	14%	19%	23%	28%



GÉOGRAPHIE

Région : Ile-de-France
Département : Essonne
Situation : Brétigny-sur-Orge est située à vingt-sept kilomètres au sud de Paris, au centre du département de l'Essonne, au cœur de la région naturelle du Hurepoix. Près de 49 % du territoire a conservé un caractère rural et 40 % est occupé par l'espace urbain construit.



DÉMOGRAPHIE

Superficie : 14,56 km²
Population : 22.753 habitants (2006)
Densité : 1.563 habitants / km²
Ménages : 8.803 ménages (Insee 2006)
dont 26,9% de ménages d'une personne et 70,7% de ménages avec famille (23% de couple sans enfants, 37,4% de couples avec enfants et 10,3% de famille monoparentale)



HABITAT

Logements : 9.208 logements (Insee 2006)
Etat : 8.808 résidences principales, 61 résidences secondaires, 339 logements vacants
Type : 44% de maisons (4,8 pièces en moyenne) et 55% d'appartements (3,1 pièces en moyenne)
Typologie : T1 : 6,9% | T2 : 10% | T3 : 23,4% | T4 : 30,7% | T5 et plus : 29%
Occupation : 51,6% de propriétaires et 45,8% de locataires (dont 25,7% de location en HLM)
Equipement : 72% des logements ont au moins un emplacement de stationnement, 85,6% des ménages ont au moins une voiture (dont 31,2% ont 2 voitures ou plus)



ÉQUIPEMENTS

Enseignement : 6 écoles maternelles, 8 écoles élémentaires, 1 école privée, 2 collèges, 1 lycée, 1 IUT (DUT Gestion des entreprises et des administrations et Licence professionnelle gestion des ressources humaines)
Sports : Piscine, dojo, tennis couverts, 4 stades (football, rugby, boules lyonnaises), 4 gymnases, 1 salle de danse, 4 terrains multisports, 1 terrain de pétanque
Culture : 1 école de musique, 1 scène de musique actuelle, 1 cinéma, espace culturel Jules Verne (centre d'art contemporain, médiathèque et théâtre), 1 ludothèque

BRÉTIGNY-SUR-ORGE, UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE



Au cœur de l'Essonne, Brétigny-sur-Orge est un ancien site agricole important, avec notamment la présence des établissements de graineterie Lucien Clause.

La ville qui compte plus de 23.000 habitants, dispose aujourd'hui d'un tissu économique dynamique, avec de grandes enseignes, comme Auchan, Comet Idf, Décathlon Logistique, Grenelle Service, Attac, Delpharm 3 D, Fotovista... L'aéroport d'Orly, situé à 30 minutes de Brétigny, est une source d'emploi importante, tout comme le Ministère de la Défense, premier employeur local. Les petites entreprises et commerces sont également très présents, avec près de 700 entreprises de moins de 10 salariés. Les entreprises brétignolaises sont principalement spécialisées dans le domaine des services. Elles représentent 57.5% des acteurs économiques. Les secteurs du commerce et de l'industrie représentent respectivement 22 et 20,5 % des établissements.

Parallèlement au développement de zone d'activités au sud de la commune, Brétigny-sur-Orge possède des commerces de proximité riches et diversifiés permettant à ses habitants de profiter pleinement du centre-ville. Les structures scolaires et une bonne desserte par les transports en commun attirent de plus en plus de familles conquies par une certaine qualité de vie.

Ville dynamique, Brétigny-sur-Orge sait valoriser son patrimoine et protéger ses espaces naturels. Avec son théâtre, son cinéma, sa médiathèque, son centre d'Art Contemporain, son centre d'exposition Nelson Mandela et ses festivals, elle témoigne d'une vie culturelle et associative foisonnante et passionnante.

La protection des grands espaces naturels, forestiers et agricoles est une des priorités de la commune. Le patrimoine forestier de Brétigny représente la moitié du territoire. Il en est un des atouts et fait partie intégrante de l'identité de la commune, laquelle est « mi-rurale, mi-urbaine ». L'Espace Naturel Sensible des Joncs Marins, la vallée de l'Orge ainsi que divers massifs boisés font partie des grands espaces d'intérêt écologique du territoire. Ils bénéficient à ce titre de mesures de protection supra-communales. La commune étudie en concertation avec l'Agence Régionales des Espaces Verts, un projet d'aménagement du parc régional afin de l'ouvrir au public.

L'ÉCO-QUARTIER CLAUSE-BOIS BADEAU, UN PROJET QUI FAIT DÉJÀ RÉFÉRENCE !



Entre le centre-ville et l'espace naturel de la Vallée de l'Orge, à seulement 30 mn de Paris, les terrains Clause-Bois Badeau offrent la chance exceptionnelle de créer un nouveau quartier. Sur ce site marqué par une activité qui a rythmé la vie de la ville durant des décennies, l'avenir se prépare. Créer un éco-quartier vraiment durable, respectueux de la nature, économe en énergie et en espace, offrir à tous la possibilité de se loger à proximité des services et des transports. Voilà l'enjeu.

Clause-Bois Badeau, c'est la mémoire agricole et industrielle de nombreux Brétignolais. Symbole de l'histoire industrielle du site, l'ancien bâtiment des usines Clause (9.700 m²) sera réhabilité et reconverti en bureaux, commerces et logements. L'aile gauche du bâtiment abritera les bureaux du Conseil général. La maison des Sorbiers et son jardin retrouveront leur aspect d'origine. La «maison», donnée aux Brétignolais, accueillera les services publics dont cette partie de la commune est dépourvue. L'ancienne ferme du Mesnil, entièrement rénovée et agrandie, accueillera un nouveau groupe scolaire de 15 classes maternelles et primaires à la rentrée 2011.

Brétigny affirmera son identité de « ville à la campagne ». Avec un parc public de 13 hectares, la nature arrivera au cœur de la ville et formera une liaison naturelle avec le futur parc régional des Joncs-Marins. Les vastes jardins publics ainsi que les jardins des collectifs, assureront les continuités écologiques indispensables au maintien de la biodiversité si riche aux abords de l'Orge. Toute cette trame verte sera parcourue par des itinéraires cyclables et piétonniers, jalonnée de lieux de détente sur lesquels s'ouvriront les logements. Le parc Clause-Bois Badeau assurera un lien physique et écologique entre la Vallée de l'Orge et le centre-ville de Brétigny.

Face à la sortie Ouest de la gare RER, une vaste place arborée rassemblera des commerces, des bureaux et des services publics. Dans le quartier Clause-Bois Badeau, les déplacements piétons et cyclables seront favorisés. Les 1600 logements seront conçus en haute qualité environnementale.

Crédit visuels et textes : ville de Brétigny-sur-Orge

VILLAS FLORA



L'ATELIER JAM (architecte Jean-Marc Bichat) signe ici une architecture simple et élégante qui s'intègre dans le nouvel éco-quartier Clause-Bois Badeau et répond efficacement aux préoccupations environnementales.

La résidence est composée de deux bâtiments neufs et de la réhabilitation d'un édifice existant.

Avec leurs loggias, leurs balcons et des commerces en rez-de-chaussée, les bâtiments neufs favorisent la dynamique urbaine du quartier tout en préservant une identité propre : orientation sud-ouest et façade principale sur la future place de la Gare pour l'un, accès individualisés des logements pour l'autre.

La réhabilitation préserve la qualité patrimoniale des anciens bureaux de l'usine Clause. Restructurée en logements qui valorisent l'espace et le confort (les volumes sont conservés à l'identique, avec de belles hauteurs sous plafonds), elle perpétue l'histoire et le vécu du quartier. Les prestations du neuf dans le charme de l'ancien.

VILLAS FLORA



Avec principalement des logements traversants pour favoriser les entrées de lumière, un éclairage naturel des parties communes, des occultations étudiées pour le confort tant en été qu'en hiver, un passage sous porche ouvrant généreusement sur une cour délimitée par des lisières plantées, ce programme immobilier offre une belle qualité de vie.

L'ensemble immobilier comprend 74 logements du studio au 5 pièces, et 3 à 4 commerces en pieds d'immeubles, le tout réparti sur 3 bâtiments avec un sous-sol commun à usage de parkings.

- Le programme neuf « Villas Flora » est composé des bâtiments A (46 logements du 2 au 5 pièces) et B (10 logements de 2 et 4 pièces) à édifier.
- Le programme « Lofts Flora » est situé dans le bâtiment C (18 logements du studio au 5 pièces), anciens bureaux de la direction des usines Clauses à réhabiliter.
- Le sous-sol commun comprend 83 places de parkings.

CONCEPTION DE LA RESIDENCE

PLAN DE MASSE



La résidence VILLAS FLORA est située au cœur de l'éco-quartier Clause-Bois Badeau, sur la Place de la gare, à l'angle des rues Lucien Clause et Pierre Brossolette.

A proximité immédiate les résidents profiteront de toutes les infrastructures et équipements nécessaires à la vie de tous les jours (gare RER, école, commerces en pieds d'immeubles, parc ...).



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

Cette réalisation intègre les nouvelles normes de Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour l'Île-de-France, il s'agit d'une consommation moyenne de 65 kWh/m²/an pour les logements neufs.

DES PRESTATIONS RÉPONDANT AUX NORMES BBC :

- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire en énergie bois
- Logements traversants pour la majeure partie d'entre eux permettant de profiter au maximum du soleil
- Isolation thermique des murs et toits
- Salles de bains éclairées naturellement pour la plupart
- Éclairage naturel des parties communes



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, ALLIANT CONFORT ET SÉCURITÉ

- Hall d'entrée de standing, avec boiseries et miroirs
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Salles de bains équipées d'un radiateur sèche-serviette et d'un meuble vasque tendance avec rangement
- Cuisines équipées d'un meuble évier
- Parquet stratifié dans le séjour et dégagement
- Carrelage et faïence de qualité pour les pièces d'eau
- Le chauffage sera assuré par radiateurs en acier laqué
- Double vitrage isolant
- Loggias et balcons pour la plupart des appartements
- Certains appartements en duplex bénéficient de jardins
- Confort thermique optimisé été comme hiver par un jeu d'occultations modulables
- Placards équipés avec portes coulissantes, dans la plupart des logements
- Porte palière avec serrure 3 points
- Contrôle d'accès de la résidence par badge, ouverture de la porte d'entrée principale commandée par un réseau d'interphone vidéo
- Stationnements sécurisés en sous-sol par bip d'accès

GRUPE FONCIA

FONCIA, leader européen des services immobiliers résidentiels, fait partie du groupe BPCE, 2ème acteur bancaire en France



GRUPE BPCE

- Banque Populaire et Caisse d'Epargne se sont unies pour former ensemble le 2ème groupe bancaire français avec 37 millions de clients, 7 millions de sociétaires et 120.000 collaborateurs. Partenaire financier majeur pour les particuliers, les entreprises et l'ensemble de l'économie, le Groupe BPCE développe une offre complète de services bancaires, financiers et immobiliers. Fidèle aux valeurs coopératives des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne, il s'appuie sur l'ensemble de ses réseaux pour promouvoir une société entreprenante et solidaire.

GRUPE FONCIA

- FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité.
- Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA, au sein du Groupe BPCE, le deuxième acteur bancaire en France, dispose d'un réseau de plus de 600 agences animé par près de 6.800 collaborateurs.
- Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financement, assurance, diagnostics techniques...
- FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

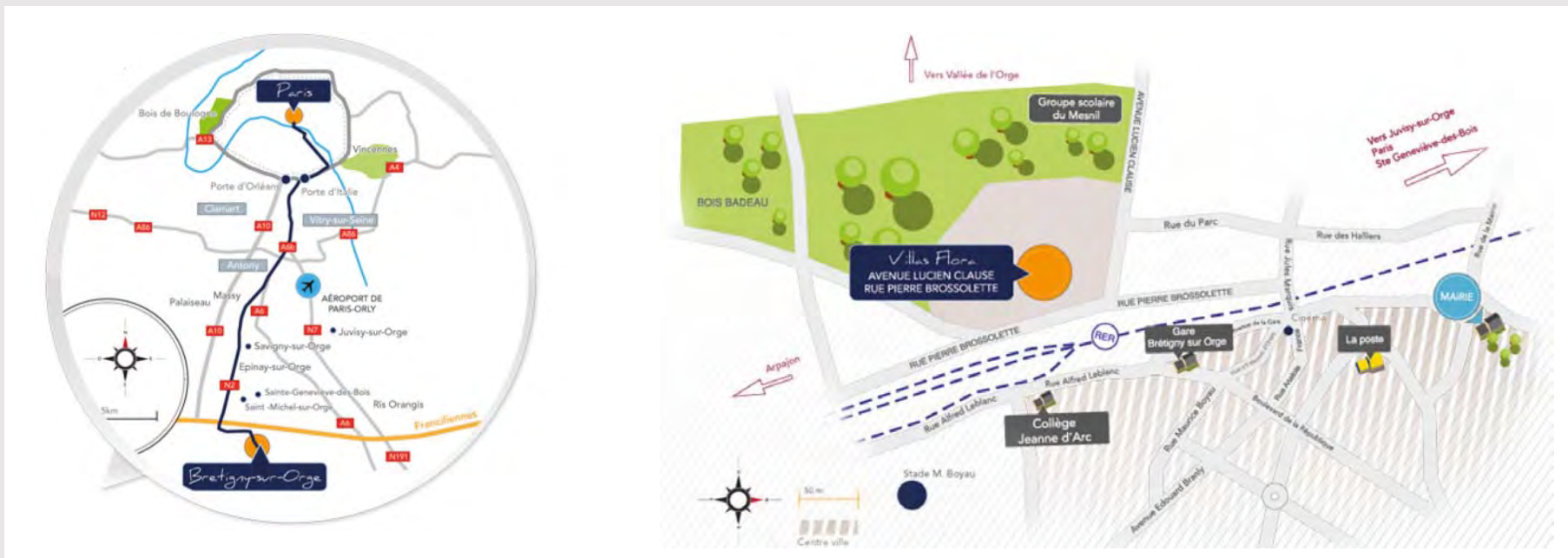
GESTION DE BIENS

- FONCIA gère et valorise votre patrimoine locatif. Leader national des services immobiliers résidentiels, FONCIA gère un patrimoine de logements pour le compte de 130.000 propriétaires individuels et institutionnels, soit en 2009 : 275.000 logements gérés en gestion locative et 1.063.000 logements gérés en copropriété.

LOCATION DE BIENS

- FONCIA offre un très grand choix de locations dans ses agences et sur son site Internet. Les 600 agences du groupe ont réalisé plus de 65.000 locations en 2009.
- FONCIA propose des services exclusifs pour faciliter la vie de ses clients locataires.
- Ces services et bien d'autres font de FONCIA, aujourd'hui, le premier loueur privé en France.

VILLAS FLORA RUE LUCIEN CLAUSE – RUE PIERRE BROSSOLETTE 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE



La résidence Villas Flora, située dans l'éco-quartier Clause-Bois Badeau, à l'angle de la rue Pierre Brossolette et de l'avenue Lucien Clause, bénéficie d'une très bonne desserte :

- Routes et autoroutes : A6 à 11 km, A10 à 12 km, Francilienne à 2 km
- Aéroport d'Orly situé à 30 minutes environ
- Gare de Brétigny à 2 mn à pied : le RER C relie Paris Gare d'Austerlitz en 30 mn et Paris Saint-Michel en 36 mn
- 2 arrêts de bus devant la résidence desservis par les lignes Optile DM13, DM19, 227-02 et 91-04 qui relient les différents quartiers de Brétigny et les communes avoisinantes