

SUITES HOMES – ISSY EN SEINE

ZAC des Bords de Seine

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Livraison : 4^{ème} Trimestre 2013



SITUATION

- Issy-les-Moulineaux est une des villes les plus économiquement et démographiquement dynamiques des Hauts-de-Seine, elle est d'ailleurs surnommée « Issy l'audacieuse ». Sa proximité avec Paris (limitrophe du 15^e arrondissement) et la qualité de son cadre de vie en fait une ville très recherchée.
- La résidence SUITES HOME est située face à l'entrée du Parc de l'Île Saint-Germain, au cœur du nouveau quartier ZAC BORDS DE SEINE, entre la Rue du Passeur de Boulogne et le Quai de la Bataille de Stalingrad qui rejoint Paris par l'Est et la N118 et l'A13 par l'Ouest. Ce futur quartier, remarquablement bien situé en bordure de Seine, à côté du parc de l'Île St-Germain, est desservi par le tramway T2. Une crèche, une école, le siège de BNP PARIBAS IMMOBILIER, des logements et des commerces vont s'y implanter.
- La résidence est située à proximité du quartier Val de Seine d'Issy-les-Moulineaux, implantation de nombreuses entreprises nationales et internationales : Microsoft, Boursorama, Bouygues Télécom, Cisco Systems, La Poste, Coca Cola, Régus, Canal +, Eurosport, L'Equipe, Arte, Numéricable, Yves Rocher, Chronopost, Groupe Rhodia ...

DESSERTES

- Accès par la route : depuis l'A6 ou A13 (direction Paris : prendre le boulevard périphérique, sortie quai d'Issy). Depuis la N118 (direction Paris) : sortir à Issy-les-Moulineaux et continuer sur les quais de Seine
- Accès par le RER : RER C : gare d'Issy – Val de Seine et Issy Ville
- Accès par le métro : ligne 12 : direction et arrêt Mairie d'Issy
- Accès par le tramway : T2 : arrêts Jacques-Henri Lartigue, Issy-Val-de-Seine
- Accès par le bus : 5 lignes du réseau RTAP, 2 lignes du réseau Noctilien et 1 ligne urbaine gratuite du réseau RATP TUVIM

CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

- SUITES HOME – ISSY-EN-SEINE est composé d'un bâtiment à usage de résidence de tourisme avec services para-hôteliers s'élevant sur un rez-de-chaussée et huit étages. La résidence est composée de 175 logements (158 studios et 17 logements de type 2 pièces), un logement de gardien, des locaux de services nécessaires à l'exploitation de la résidence : (locaux d'accueil, salle de petits déjeuners, bar, laverie/lingerie, salles de réunion, bagagerie, office ...), deux commerces en rez-de-chaussée, et des parkings souterrains avec accès depuis la résidence (via des concessions de 60 ans dans le parking public Vinci) gérés par la copropriété.
- La résidence « Suites Home – Issy en Seine » sera labellisée BBC, permettant ainsi de réaliser une économie d'énergie d'au moins 50% par rapport à la réglementation en vigueur (RT 2005), et sera également certifiée H&E, gage d'une conception optimisée et d'un bâtiment durable.

CONDITIONS FINANCIÈRES

- **Fiscalité** : Dispositif Censi Bouvard
- **Prix moyen** : 7.548 €uros HT le m² habitable (hors mobilier)

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



SUITES HOMES – ISSY EN SEINE

ZAC des Bords de Seine

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Livraison : 4^{ème} Trimestre 2013



PRESTATIONS

- Kitchenette équipée (évier 1 cuve et égouttoir, robinetterie mitigeuse, meuble bas mélaminé, meuble haut mélaminé avec niche pour micro-onde, réfrigérateur intégrable, plaque de cuisson en vitrocéramique 2 ou 4 feux, hotte, lave vaisselle 4 couverts, micro-onde grill)
- Salle de bains équipée (baignoire acier ou receveur de douche extra plat, meuble vasque suspendu surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux, pare bain ou pare douche, radiateur sèche serviette)
- Plancher chauffant / rafraîchissant alimenté par une sous-station de chauffage urbain
- Occultation par store extérieur, voilage et rideau
- Production d'eau chaude par ballon collectif chauffé par panneaux solaires et sous-station de chauffage urbain

CO-PROMOTION : EIFFAGE & COFFIM

- Promoteur généraliste, travaillant essentiellement à Paris et en Ile de France, COFFIM construit des opérations de logements destinés à la vente pour les particuliers accédant à la propriété, et pour les investisseurs personnes physiques souhaitant faire un placement. COFFIM réalise aussi des immeubles de logements pour le compte de grands investisseurs institutionnels. COFFIM construit des résidences services pour étudiants, pour personnes âgées dépendantes ou des résidences hôtelières. Ces réalisations sont vendues à des investisseurs privés qui bénéficient des avantages fiscaux de la location meublée professionnelle.
- EIFFAGE est le 8^e groupe européen de la construction et des concessions. Avec ses 71.000 collaborateurs, dont 90 % sont salariés actionnaires, le groupe réalise un chiffre d'affaires de l'ordre de 13,2 milliards d'euros. Eiffage Immobilier conçoit et réalise des programmes clefs en mains parfaitement adaptés aux besoins des investisseurs et des particuliers. Les 11 étages de logements étudiants de la Tour V d'Euralille, les résidences de tourisme livrées à Annecy ou à La Toussuire, les Suites Home lancés à Asnières-sur-Seine et à Guyancourt, en sont quelques exemples récents.

GESTION : RESIDE ETUDES

- En maîtrisant les métiers de promoteur et gestionnaire-exploitant, fortement associés dans l'univers des résidences avec services, le Groupe Réside Études s'est hissé en quelques années parmi les leaders nationaux de l'immobilier d'investissement. L'expérience du Groupe Réside Études c'est depuis 20 ans plus de 17.000 logements gérés, la confiance de plus de 15.000 investisseurs, plus de 120 résidences en exploitation sur toute la France.

LES ATOUTS DU PROGRAMME

- Situation idéale aux portes de Paris, face à l'entrée du parc de l'Île Saint-Germain à Issy-les-Moulineaux, proche des transports en commun, du Parc des Expositions et d'un vivier d'entreprises dynamiques et internationales.
- Résidence de tourisme 4 étoiles : un soin spécifique sera apporté à la qualité de la décoration, du mobilier et des matériaux utilisés afin de rendre l'investissement pérenne.
- La résidence sera labellisée BBC et certifiée Habitat et Environnement.

TYOLOGIE DES LOTS VENDUS

- Lots commercialisés en Censi-Bouvard :
 - appartements, de type T1 et T2, d'une surface habitable comprise entre 25 m² et 38 m², situés en étage
- Annexes privatives :
 - loggia pour certains logements

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



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

SUITES HOME - ISSY EN SEINE

Résidence de tourisme 4 étoiles

Issy-les-Moulineaux (92)

AMENDEMENT CENSI BOUVARD

LA LOI BOUVARD PERMET DE BÉNÉFICIER D'UNE RÉDUCTION D'IMPÔT JUSQU'À 18%** DU COUT DE L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT LOUÉ MEUBLÉ, SOUS CONDITIONS :

LES LOGEMENTS ET RÉSIDENCES CONCERNÉS PAR L'AMENDEMENT CENSI BOUVARD :

- Logement neuf, ou en l'état futur d'achèvement, ou achevés depuis au moins 15 ans et faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation.
- Résidence avec services pour étudiants / Résidence de tourisme classée / Etablissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés / Etablissement de santé délivrant des soins de longue durée comportant un hébergement à des personnes dépendantes.

LES ENGAGEMENTS À RESPECTER PAR LE CONTRIBUABLE :

- S'engager à donner le logement en location via un bail commercial à l'exploitant de la résidence pendant une période minimale de 9 ans.
- Ne pas transmettre le bien pendant cette période.
- La location du logement devra prendre effet dans les 12 mois qui suivent son achèvement.
- Exercer l'activité de location meublée dans un cadre non professionnel : statut du Loueur Meublé Non Professionnel « LMNP ». Les recettes locatives que le dispositif procure sont imposées dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) non professionnels.
- Le logement doit comporter l'ensemble du mobilier nécessaire à l'utilisation normale d'une résidence principale temporaire.

LES AVANTAGES DE L'AMENDEMENT BOUVARD :

- Réduction d'impôt sur des logements acquis entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012 dans une limite annuelle de 300.000 € d'investissement :
 - 18% du prix de revient * du logement pour les biens acquis** entre le 01/01/2011 et le 31/12/2012La réduction d'impôt ainsi obtenue est répartie sur 9 ans équitablement.
 - * : le prix de revient du logement s'entend du prix d'acquisition H.T. majoré des frais afférents à l'acquisition.
 - ** : la date d'acquisition à retenir est la date de signature de l'acte authentique chez le notaire.
- Dans le cas où l'impôt du contribuable est inférieur à la réduction d'impôt Bouvard, le solde peut en être reporté sur l'impôt des 6 années suivantes.
- Exonération au titre de la plus-value à l'issue d'un délai de détention de 15 ans.
- Loyer garanti pendant la durée du bail commercial quel que soit le taux d'occupation du bien sans les soucis et frais liés à la gestion.

RÉCUPÉRATION DE LA TVA SUR LE PRIX D'ACQUISITION DU LOGEMENT :

- L'acquéreur peut demander à récupérer la TVA payée sur le prix d'acquisition du logement (démarche à réaliser auprès du centre des impôts du contribuable, la procédure est achevée entre 3 à 6 mois après la date de signature chez le notaire).
- La TVA encaissée sur les loyers perçus (TVA au taux réduit de 5,5%) sera reversée si l'exploitant de la résidence propose en plus de l'hébergement au moins trois des quatre services suivants : accueil de la clientèle, fourniture de linge de maison, entretien régulier des parties communes et privatives, petit-déjeuner.



GÉOGRAPHIE

Région : Ile-de-France
Département : Hauts de Seine
Situation : Issy-les-Moulineaux est située au sud-ouest de Paris, aux portes de la Capitale. Elle est limitrophe, à l'est de Vanves, au sud de Clamart, à l'ouest de Meudon, au nord-ouest, de l'autre côté de la Seine, de Boulogne-Billancourt. La commune a sur son territoire une île sur la Seine : l'Île Saint-Germain



DÉMOGRAPHIE - LOGEMENT

Superficie : 4,23 km²
Population : 63.297 habitants (Insee 2008)
Densité : 14.964 habitants / km² (2008)
Habitat : 31.008 logements (Insee 2006) dont 28.501 résidences principales (91,9%) et 1.727 résidences secondaires (5,6%)
→ dont 2.096 maisons (6,8%) et 28.260 appartements (91,1%)



ACCÈS

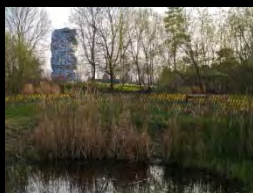
Routiers : Accès direct au boulevard périphérique, le quai de Stalingrad rejoint l'A13 par Saint-Cloud
Aéroport : A moins de 30 mn de l'aéroport d'Orly et à moins de 45mn de celui de Roissy et à proximité immédiate de l'Héliport situé dans le 15^e arrondissement parisien
Ferroviaire : A proximité des grandes gares parisiennes
Transports : 2 gares de RER (Issy Ville et Issy Val de Seine), 2 stations de métro (Mairie d'Issy et Corentin Celton), 3 stations de Tramway (Val de Seine, Jacques-Henri Lartigue et Les Moulineaux), une douzaine de lignes de bus, et une ligne spéciale pour Issy, 11 stations de vélib'



ÉQUIPEMENTS

Scolarité : 21 crèches collectives, 6 haltes garderies, 16 écoles maternelles, 13 écoles élémentaires, 4 collèges, 1 lycée, 2 écoles et 1 lycée privés
Culture : Auditorium, cinémas, conservatoire de danse et de musique, 2 médiathèques, Le Cube (centre de création dédié à la musique), ludothèque, Musée de la carte à jouer, Palais des Congrès
Sports - loisirs : Piscine, 2 complexes sportifs, 11 courts de tennis, 11 gymnases, palais des sports, 4 stades, parc municipal des sports, poney club, 6 arches d'escalades, nombreuses associations et clubs sportifs

ISSY-LES-MOULINEAUX



Issy-les-Moulineaux est une des villes les plus économiquement et démographiquement dynamiques des Hauts-de-Seine, elle est d'ailleurs surnommée « Issy l'audacieuse ». Sa proximité avec Paris et la qualité de son cadre de vie en fait une ville très recherchée.

Au Moyen-âge, la vie de la commune est rythmée par la culture de la vigne. Dès le XVIIe siècle, Issy devient le lieu de villégiature de la noblesse. Le premier opéra en France y est joué en 1659. Issy est ensuite au cœur de la Révolution industrielle. A la fin du XIXe, les communes d'Issy et des Moulineaux fusionnent. Ville ouvrière et pionnière, elle est le théâtre des débuts de l'aviation avec son champ de manœuvres. Les années 1960-1970 mettent un terme à l'âge d'or de l'industrie isséenne, concentrée sur les bords de Seine. Une politique volontariste de réaménagement a depuis bouleversé le paysage urbain. Issy-les-Moulineaux est devenu un pôle de la communication et de la technologie de référence en Ile-de-France et le cœur économique d'Arc de Seine. Avec plus de 70.000 emplois pour plus de 60.000 habitants, Issy-les-Moulineaux est une des rares villes françaises à posséder plus d'emplois que d'habitants. Son taux de chômage de 4,5% est l'un des plus bas d'Europe. La ville est un moteur de l'emploi en Île de France, notamment dans le secteur tertiaire où son quartier d'affaires, le Val-de-Seine, possède plus de 350.000 m² de bureaux, avec de nombreux sièges sociaux internationaux (HP, Microsoft, Coca-Cola...). La transformation de la ville en fleuron français des nouvelles technologies lui a valu une renommée internationale.

Plusieurs projets d'aménagements sont actuellement en cours sur la commune : l'aménagement des quartiers du Fort d'Issy et de la ZAC des Bords de Seine en éco-quartiers, la mise en valeur des bords de Seine dans le cadre du projet Vallée Rive Gauche, la mutation du centre de tri postal, la restructuration du secteur du Pont d'Issy, le réaménagement de la ZAC Cœur de ville et du Port d'Issy.



PLANS DE SITUATION ET ACCÈS

ACCÈS PAR LA ROUTE :

- depuis l'A6 ou A13 (direction Paris : prendre le boulevard périphérique, sortie Quai d'Issy)
- Depuis la N118 (direction Paris) : sortir à Issy-les-Moulineaux et continuer sur les quais de Seine

ACCÈS PAR LE RER :

- RER C Versailles/St-Quentin-en-Yvelines : Gare d'Issy – Val de Seine et Issy Ville

ACCÈS PAR LE MÉTRO :

- Ligne 12 Mairie d'Issy – Porte de la Chapelle : direction et arrêt Mairie d'Issy

ACCÈS PAR LE TRAMWAY :

- T2 Porte de Versailles – La Défense : arrêts Jacques-Henri Lartigue, Issy-Val-de-Seine

ACCÈS PAR LE BUS :

- 5 lignes du réseau RATP : 39, 126, 189, 323 et 394
- 2 lignes du réseau Noctilien : N13 et N62
- 1 ligne urbaine gratuite du réseau RATP TUVIM (transport urbain de la ville d'Issy-les-Moulineaux)



La résidence SUITES HOME est située au cœur du nouveau quartier ZAC BORDS DE SEINE, entre la Rue du Passeur de Boulogne et le Quai de la Bataille de Stalingrad qui rejoint Paris par l'Est et la N118 et l'A13 par l'Ouest

A ISSY-LES-MOULINEAUX, SUR LES BORDS DE SEINE, POUSSE UN QUARTIER VERT



La ZAC DES BORDS DE SEINE fait l'objet d'un projet ambitieux qui s'étend sur 16 hectares et vise à reconquérir le front de Seine; La première phase des travaux s'est achevée en 2008 par l'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics, la construction d'un collège HOE, d'une halle des sports, et la réalisation de 135.000 m² de logements et de bureaux. La seconde phase a été récemment initiée sur les 3,5 ha longeant le quai de la bataille de Stalingrad.

Ce futur quartier, remarquablement bien situé en bordure de Seine, à côté du parc de l'Île St-Germain, est desservi par le tramway T2. Une crèche, une école, le siège de BNP PARIBAS IMMOBILIER, des logements et des commerces vont s'y implanter. La Ville, le Département et la Communauté d'Agglomération Arc de Seine, veulent en faire un éco-quartier exemplaire. Les immeubles d'habitation seront tous à basse consommation d'énergie, au cœur d'un environnement particulièrement verdoyant et attractif. L'éco-quartier offre l'occasion de redonner vie aux berges et de relier le centre-ville au fleuve grâce à des liaisons de haute qualité paysagère. Des allées invitant à la promenade, des pistes cyclables, de nombreux espaces verts apporteront une bouffée d'oxygène au cœur même des différentes constructions. L'éco-quartier fera une vraie place aux vélos, aux piétons et aux transports collectifs afin de réduire l'impact des véhicules automobiles.

Issy-les-Moulineaux a reçu le 1er prix dans la catégorie Aménagement pour l'éco-quartier des Bords de Seine, le 17 juin 2010 lors du Grand Prix de l'Environnement Villes et Territoires d'Ile-de-France.

AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

Parc de l'île
Saint-Germain



Vallée Rive gauche :
aménagement des
quais à partir de 2011



Quartier Val de Seine, implantation de nombreuses entreprises nationales et internationales : Microsoft, Boursorama, Bouygues Télécom, Cisco Systems, La Poste, Coca Cola, Régus, Canal +, Eurosport, L'Equipe, Arte, Numéricable, Yves Rocher, Chronopost, Groupe Rhodia ...

Siège de BNP Paribas Immobilier

Station de tramway – Ligne T 2
reliant directement le Parc des
Expositions

Construction d'ici 2013 d'un ensemble immobilier regroupant des logements, un groupe scolaire, une crèche, des commerces en pied d'immeubles (brasserie, magasin Intermarché, pharmacie, coiffeur, ...), un parking public souterrain.

SUITES HOME ISSY-EN-SEINE ****



SUITES HOME

RÉSIDENCES



ISSY-EN-SEINE



SUITES HOME ISSY-EN-SEINE ****



« SUITES HOME – ISSY-EN-SEINE » est composé d'un bâtiment à usage de résidence de tourisme avec services para-hôtelières s'élevant sur un rez-de-chaussée et huit étages.

La résidence est composée de :

- 175 logements : 158 studios et 17 logements de type 2 pièces,
- un logement de gardien,
- des locaux de services nécessaires à l'exploitation de la résidence : locaux d'accueil, salle de petits déjeuners, bar, laverie/lingerie, salles de réunion, bagagerie, office ...,
- deux commerces en rez-de-chaussée,
- des parkings souterrains avec accès depuis la résidence (via des concessions de 60 ans dans le parking public Vinci) gérés par la copropriété

UNE RÉALISATION ÉCO-RESPONSABLE AVEC DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

CLASSEMENT DE LA RÉSIDENCE EN ÉTABLISSEMENT 4 ÉTOILES (NOUVELLE NORME) :

- Des surfaces généreuses (parties communes et privatives) pour plus de confort
- Un mobilier complet et adapté pour plus de praticité :
 - kitchenette équipée (évier 1 cuve et égouttoir, robinetterie mitigeuse, meuble bas mélaminé, meuble haut mélaminé avec niche pour micro-onde, réfrigérateur intégrable, plaque de cuisson en vitrocéramique 2 ou 4 feux, hotte, lave vaisselle 4 couverts, micro-onde grill)
 - salle de bains équipée (baignoire acier ou receveur de douche extra plat, meuble vasque suspendu surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux, pare bain ou pare douche, sèche serviette)
 - literie confortable
 - occultation des fenêtres par store extérieur, voilage et rideau
 - linéaire de rangements adaptés
- De nombreux services aux clients pour un meilleur accueil :
 - mise à disposition d'équipements adaptés pour les bébés et les personnes handicapées
 - personnel bilingue et trilingue
 - réservation informatique
 - service de restauration et de buanderie

CERTIFICATION HABITAT ET ENVIRONNEMENT ET LABEL BATIMENT BASSE CONSOMMATION :

La résidence « Suites Home – Issy en Seine » sera labellisée BBC, permettant ainsi de réaliser une économie d'énergie d'au moins 50% par rapport à la réglementation en vigueur (RT 2005), et sera également certifiée H&E, gage d'une conception optimisée et d'un bâtiment durable.

- Une conception privilégiant les matériaux et les technologies respectueuses de l'environnement pour la garantie d'un développement pérenne et durable du bâtiment :
 - panneaux solaires en toiture
 - raccordement au réseau de chauffage urbain
 - collecte pneumatique des déchets
 - utilisation de bois issus de forêts gérées
- Des économies d'énergie et d'eau :
 - plancher chauffant / rafraîchissant alimenté par une sous-station de chauffage urbain
 - isolation par l'extérieur
 - robinetterie avec limiteur de débit et limiteur de température
 - récupération des eaux de pluie



PLAN DE MASSE



« SUITES HOME – ISSY-EN-SEINE » fait partie d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation et de commerces composé de 3 bâtiments, édifié sur un terrain d'une surface d'environ 2.451 m².

Outre le bâtiment qui abrite la résidence de tourisme, l'ensemble immobilier comprend deux bâtiments à usage de logements collectifs élevés sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 8 étages dénommé « LE CARRE EN SEINE ». Ces 2 bâtiments comprennent 68 logements et 63 parkings.

RESIDE ETUDES APPARTHOTELS

GROUPE RESIDE ETUDE :

Le concept original du groupe est axé sur le rendement locatif et la pérennité des biens : en maîtrisant les activités de promotion et de gestion-exploitation, le concept de résidences avec services poursuit deux objectifs essentiels :

- Garantir un revenu sûr aux investisseurs en réalisant des résidences de qualité idéalement situées.
- Placer au plus haut niveau la satisfaction des résidents, locataires et propriétaires, en concevant un cadre de vie harmonieux dans un environnement équilibré.

Au fil du temps, le concept de résidences locatives gérées et à rentabilité garantie s'est diversifié à différents types de clientèles : étudiants puis hommes d'affaires, touristes et seniors. Le Groupe Réside Études propose aujourd'hui 5 marques : Les Estudines, Residhome, Relais Spa, les Girandières et Séjours & Affaires.

L'expérience du Groupe Réside Études c'est depuis 20 ans : plus de 17.000 logements gérés, la confiance de plus de 15.000 investisseurs, plus de 120 résidences en exploitation sur toute la France.

RESIDHOM APPARTHOTEL : résidences de tourisme 3* & 4* avec espaces affaires

- Résidences de tourisme et d'affaires avec services, les réalisations Residhome sont implantées exclusivement au cœur des grands sites économiques et touristiques, près des transports en commun et des commerces.
- La clientèle, composée d'hommes d'affaires en déplacement et de touristes qui partent à la découverte des grandes villes, dispose d'appartements spacieux entièrement meublés et prêts à vivre, au meilleur tarif.
- De nombreuses prestations hôtelières (accueil, caféteria, service petit déjeuner, piscine, service ménage, information et documentation sur la ville et ses environs, parking...) sont à la disposition des clients pendant toute la durée de leur séjour.

QUELOUES EXEMPLES DE REALISATIONS RESIDHOM APPARTHOTEL

Apparthotel Monceau *** - Bois-Colombes (92)



Apparthotel Paris Opéra **** - Paris (75)



Apparthotel Paris-Guyancourt *** - Guyancourt (78)

