



Renseignements

Réservation

CABINET FISCAL URIOS

76 allée Jean Jaurès - BAL n°35  
31000 TOULOUSE

Tél. : 05 61 63 78 26

Fax. : 05 61 99 08 87

Port. : 06 83 84 74 66

Email : [urios@actifsplus.fr](mailto:urios@actifsplus.fr)

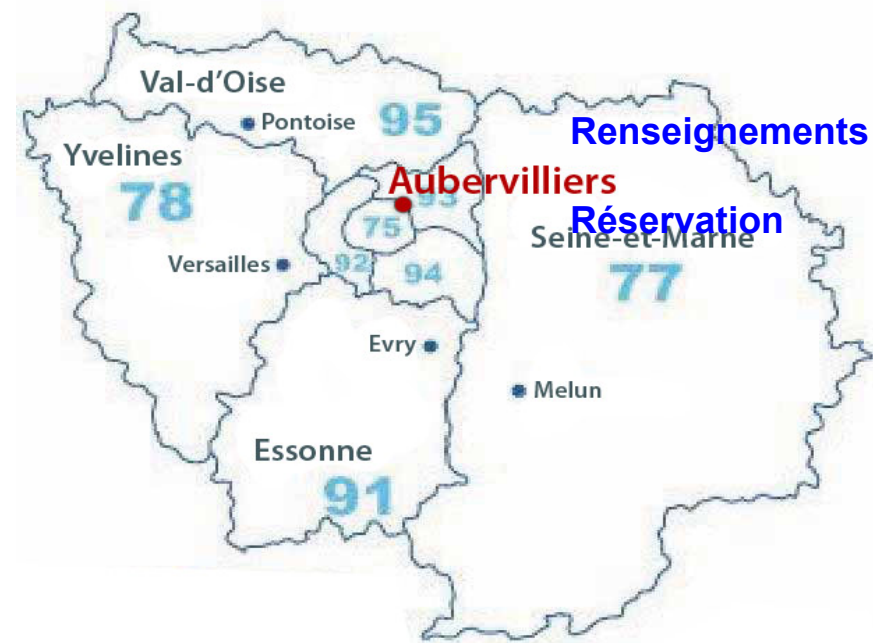
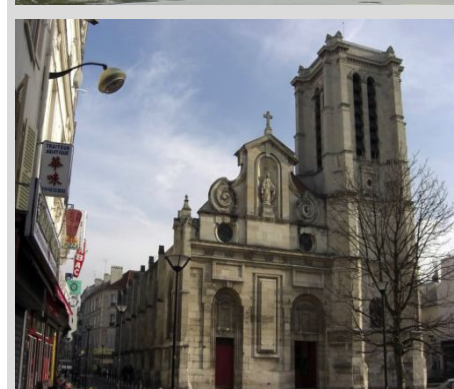
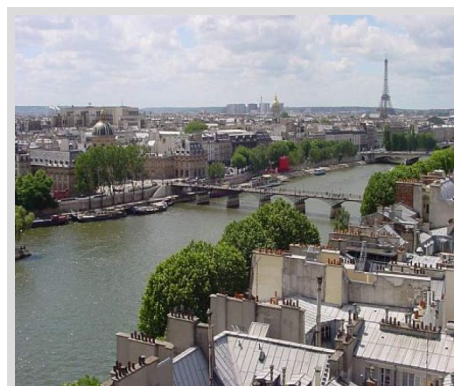


*Une résidence étudiante située à 400 mètres du campus universitaire Condorcet*



**AUBERVILLIERS**

Document non contractuel **Residence Condorcet**



## Aubervilliers, 4ème ville du département

La Région Île-de-France est reconnue pour offrir la plus grande palette de formations dans l'enseignement supérieur. Aujourd'hui, elle compte près de 600 000 étudiants, soit 26% de la population étudiante en France.

Idéalement située aux portes de Paris, dans le prolongement immédiat du quartier de La Villette, Aubervilliers profite de sa proximité avec la capitale et de sa situation privilégiée au coeur de la Plaine Saint-Denis.

Placée au 4e rang des villes du département pour son dynamisme économique, Aubervilliers participe activement à l'ambitieux projet du nouveau quartier "Canal Porte d'Aubervilliers" qui accueillera, dès 2008, un centre commercial de 42 000 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, un espace de restauration de 3 500 m<sup>2</sup> le long de la darse, 165 000 m<sup>2</sup> de bureaux, hôtel et services.

Grâce à l'accord de l'Etat sur le projet CAMPUS CONDORCET dont le coût est évalué à 601 millions d'euros, la ville d'Aubervilliers accueillera dès 2012, 12 000 étudiants supplémentaires avec la création du Pôle international d'Etudes Supérieures en Sciences Humaines et Sociales. Ce projet a pour objet de rassembler huit établissements prestigieux de Paris sur un même site.

Document non contractuel



# Résidence située à 200 mètres de la future station de métro

La résidence étudiante Condorcet est installée dans un **nouveau quartier d'Aubervilliers**, proche du canal de St Denis.

Conçue sur une ZAC, cette résidence participe à l'émergence de ce nouveau quartier.

Sur ce terrain de **19,4 hectares** seront aménagés des logements, des activités tertiaires, un hôtel, un centre commercial, des espaces publics et un musée de la télé.

Le **campus universitaire Condorcet** sera situé à **400 m**, et grâce au prolongement de la ligne 12 du métro, la première station de métro sera à **200 m**, permettant de rejoindre le centre de Paris en **20 minutes**.

La résidence est située à **300m** du nouveau centre commercial **CARREFOUR MILLENAIRE**, des boutiques, restaurants, centres de loisirs, etc.

Elle a été conçue dans une optique de **développement durable**. Plantations de bambous et toitures végétalisées, tout a été pensé pour faire de cet ensemble **un site responsable et respectueux de l'environnement**. Le bâtiment s'insère parfaitement dans son quartier et respecte au mieux l'architecture des lieux avoisinants.

Renseignements

Réservation



## Aux portes de Paris



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

# VUE AERIENNE

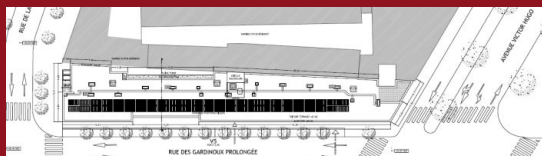
Renseignements



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Emplacement résidence



Renseignements  
Reservation

Constructions derrière la résidence



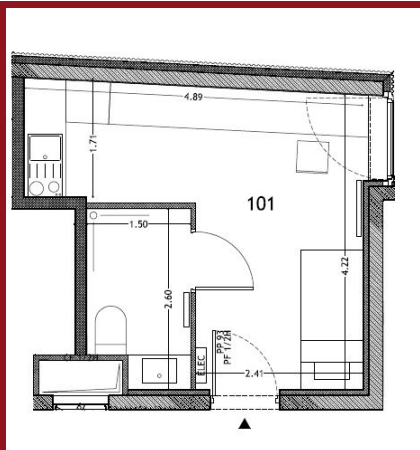
Rue Gardinoux



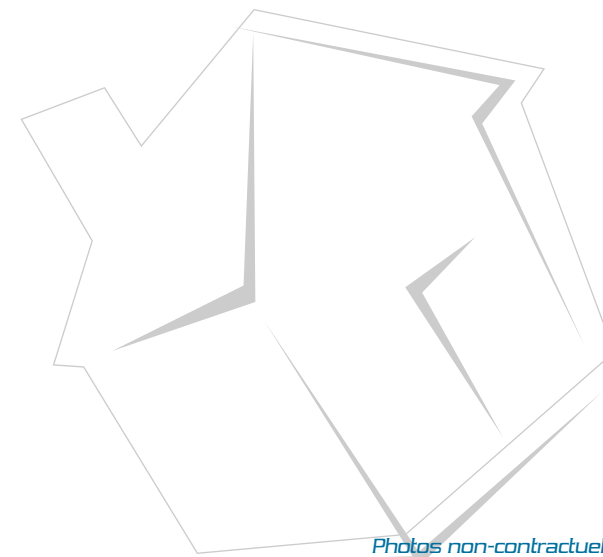
Rue Victor Hugo



Bureaux derrière la résidence



Exemple de Document non contractuel



Photos non-contractuelles

**Le promoteur: KALIX PROMOTION**

KALIX est une société spécialisée dans l'aménagement foncier, les locaux commerciaux et la promotion immobilière résidentielle. KALIX Promotion présente toutes les garanties d'un professionnel associant les compétences requises pour la bonne fin d'opérations conçues et réalisées dans les règles de l'art. (Garantie Financière d'Achèvement, Garantie de Parfait Achèvement, Assurance Dommage Ouvrage...)

**Le gestionnaire: OSE**

Avec 6 500 logements gérés et 48 résidences dans tout l'hexagone O.S.E, filiale à 100 % de l'UITSEM (union interrégionale de technique des sociétés étudiantes mutualiste), est le deuxième gestionnaire privé de France dans le secteur social. O.S.E.LE CLUD ETUDIANT propose un service d'aide au logement dédié, et une expertise reconnue dans l'implantation et le remplissage de résidences pour étudiants.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		
Charges de copropriété	X	

**LE BAIL :**

• **Durée du bail :**  
10 ans

• **Paiement des loyers :**  
mensuel à terme échu le 5 du mois suivant

• **Franchise de loyers :**  
Carence : non

• **Renouvellement du bail :**  
Par tacite reconduction

• **Prise effet du bail :**  
prévue au 1er septembre 2013

• **Révision du loyer :**  
Le 1er septembre de chaque année

• **Cession / Interruption bail :**

• **Occupation :**

• **Condition préférentielle catalogue :**

Renseignements

Réservation



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

## Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1500 € à l'ordre du notaire du programme
Date de notification	4ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	BONNAVE
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	charges non récupérables à la charge du bailleur estimées à 200 € TTC /an (honoraires de syndic)
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	Section R N°16, contenance 22 a 45 ca
N° PC	N° 09300109A0050 accordé le 22/06/2010
Adresse	92, Avenue Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : oui

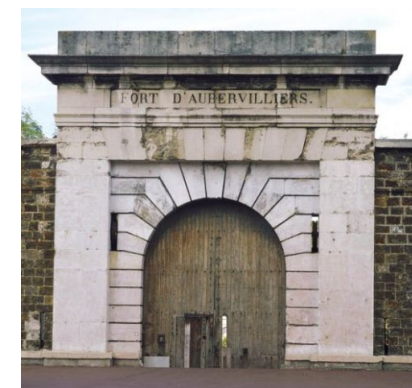
**Loueur en meublé  
éligible à la réduction**

*\* 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.*

### Les atouts du programme

- L'Île-de-France, département qui compte près de 600 000 étudiants.
- Aubervilliers, 4ème ville du département pour son dynamisme économique.
- A la limite du 19ème arrondissement de Paris.
- Création du pôle d'excellence Condorcet à 400 m de la résidence avec 12 000 étudiants.
- Résidence située à 200 mètres du métro, grâce au prolongement de la ligne.

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	3ème trimestre 2013
Moyenne de prix	De 102 968,00 € à 117 240,00 € HT
Rentabilité brute	4.05 % HT/HT



**Document non contractuel**

Photos non-contractuelles