



BBC

[www.actifsplus.fr](http://www.actifsplus.fr)



Renseignements

Réservation



Carte T1781  
CIF n° A282600  
ORIAS n° 07 035 671

**Cabinet fiscal Urios André**  
Docteur en droit, Conseil patrimonial  
76 allées Jean Jaurès, 31000 Toulouse  
05 61 63 78 26 / [urios@actifsplus.fr](mailto:urios@actifsplus.fr)

 LA RÉFÉRENCE  
PIERRE



*Investir à Narbonne, ville d'opportunités*

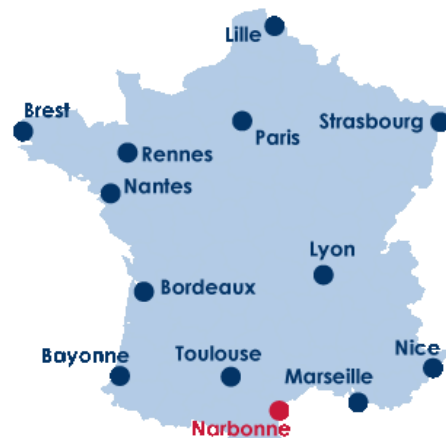


**NARBONNE**

Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel **Les Fleurs d'Automne**

Photos non-contractuelles



## Une position stratégique entre mer et Languedoc

Le Languedoc Roussillon est une région méditerranéenne très **attractive et dynamique** tant sur le plan économique, démographique que touristique avec 23 000 habitants supplémentaires chaque année.

Située sur son littoral, Narbonne, ville dotée d'une riche histoire et de paysages préservés, dispose ainsi des **nombreux avantages d'une station balnéaire**(5 km de plage, port de plaisance) et **des atouts d'un centre urbain**.

A la jonction des autoroutes A9 et A61, Narbonne est le **carrefour stratégique de l'arc méditerranéen** du sud de la France et du sud de l'Europe. Sa situation lui permet de bénéficier du **dynamisme économique** de toute une région.

**2ème bassin d'emploi du Languedoc Roussillon** avec son agglomération de 71 000 habitants, elle sait tirer profit de sa situation et perpétue une **économie tournée vers les jeunes, le commerce et le tourisme**.

**Ville d'art et d'histoire**, son patrimoine culturel et historique lui confère une architecture et un **charme d'exception**. Parcourue par le canal de la Robine classé au **patrimoine mondial de l'UNESCO**, cette ville fleurie possède un art de vivre propre aux villes du sud et est très recherchée pour sa **qualité de vie**.



Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel

# A proximité des écoles et des transports

La résidence Les Fleurs d'Automne est située au coeur d'un quartier calme et résidentiel.

Elle bénéficie de la proximité des transports, à quelques minutes de la gare TGV et à 200 mètres d'un arrêt de bus. Le centre-ville de Narbonne et ces commerces ne sont qu'à quelques minutes. La résidence bénéficie également de la proximité des plages qui se trouvent à environ 15 minutes, et des écoles et collèges qui sont situés à quelques centaines de mètres.

Cette résidence, à l'architecture moderne mêlant les matières modernes et les tons doux et sages des matériaux, compte 120 logements répartis sur 7 bâtiments de 3 étages.

La résidence propose des prestations de qualité: volets roulants électriques, vidéophones, placards aménagés, cuisine équipée, et bénéficiera du label BBC. Chaque logement possède un parking extérieur.



*et bénéficiant du label BBC*



Mis en ligne le : 13/04/2011



Document non contractuel



Photos non-contractuelles

# VUE AERIEENNE

Renseignements

Réservation

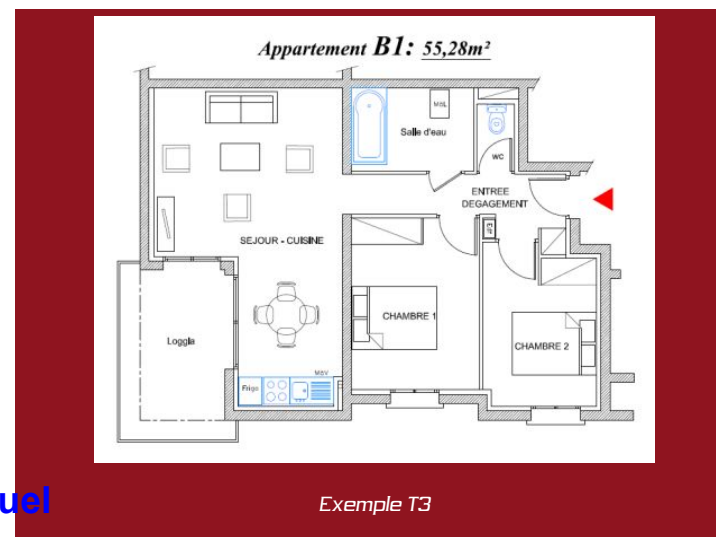
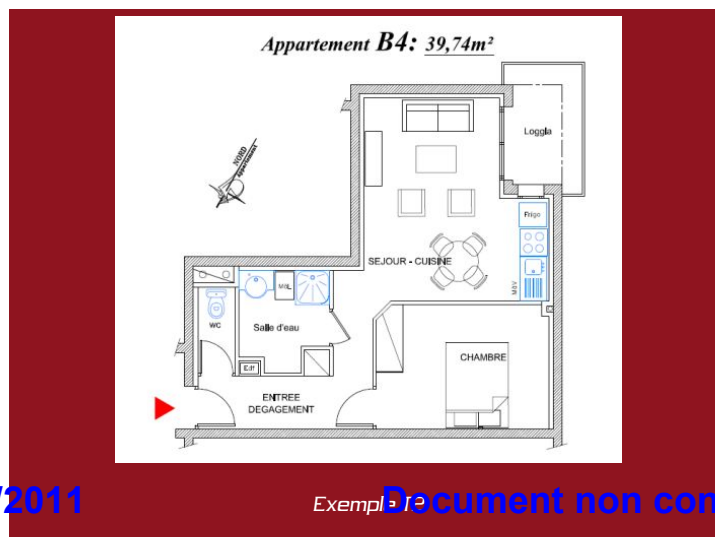
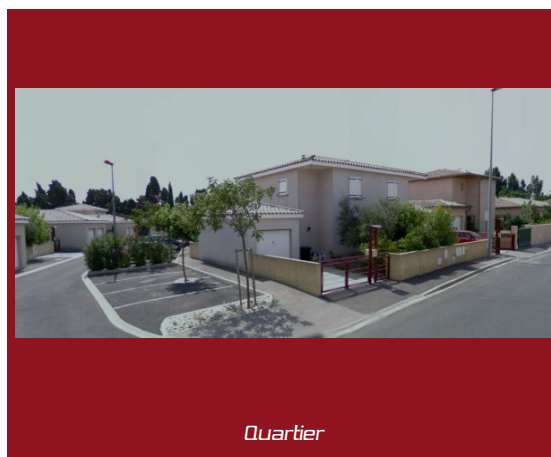
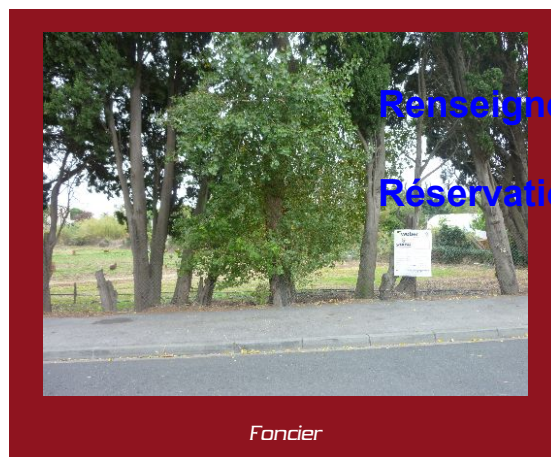


Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles

# REPORTAGES PHOTOS



Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles



FONCIA

## LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**  
3 ans
- **Païement des loyers :**  
trimestriel à terme échu
- **Renouvellement du mandat :**  
Par tacite reconduction
- **Prise effet du mandat :**  
A la livraison
- **Garanties :**

Renseignements

Réservation

- **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

### Le gestionnaire : FONCIA

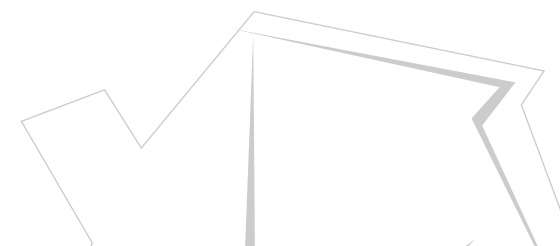
Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France.

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: SABRE PROMOTION

La Société SABRE PROMOTION est une société d'élaboration et de prospections des projets. Fondée en 1998, la société réalise en moyenne 20 à 30 lots par an, sur le secteur unique du Narbonnais.

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



Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel

## Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 500€ à l'ordre de la SCP Le Boursicot-Vidal
Date de notification	Juillet 2011
Notaire de l'opération	LE BOURSICOT- VIDAL
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 1.50€/m (30% à la charge du propriétaire)
Taxe foncière	env.1 mois de loyer
Références cadastrales	CD3-CR124 de Baliste 12a30ca/CD4-CR124 de Baliste 49a05ca
N° PC	N° 011 262 10N0086 accordé le 19/07/2010
Adresse	Rue d'Aoste 11100 NARBONNE

### Les atouts du programme

- Une région dynamique sur le plan économique, démographique et touristique.
- 2ème bassin d'emploi du Languedoc Roussillon avec son agglomération de 71 000 habitants.
- Résidence située dans un quartier résidentiel, à proximité des transports et commerces.
- Des prix compacts (2 500 à 2 900€/m<sup>2</sup>) et une rentabilité supérieure à 4%.



Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	3ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 97 500,00 € à 166 000,00 € TTC
Rentabilité brute	3.9 % à 4.5 % 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.*

Mis en ligne le : 13/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles