



BBC



www.actifplus.fr

Renseignements

Réservation

Carte T1781

CIF n° A282600

ORIAS n° 07 035 671

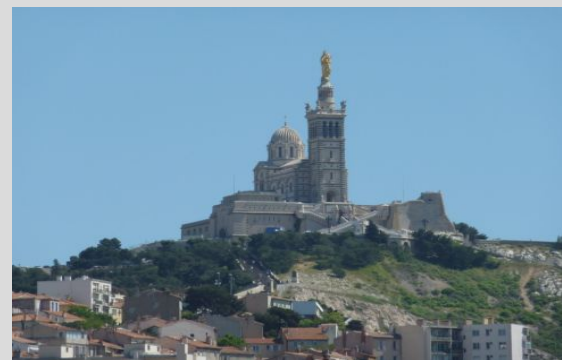
Cabinet fiscal Urios André
Docteur en droit, Conseil patrimonial

76 allées Jean Jaurès, 31000 Toulouse
05 61 63 78 26 / urios@actifplus.fr

 LA RÉFÉRENCE
PIERRE



Une situation d'exception au sein du nouveau Marseille



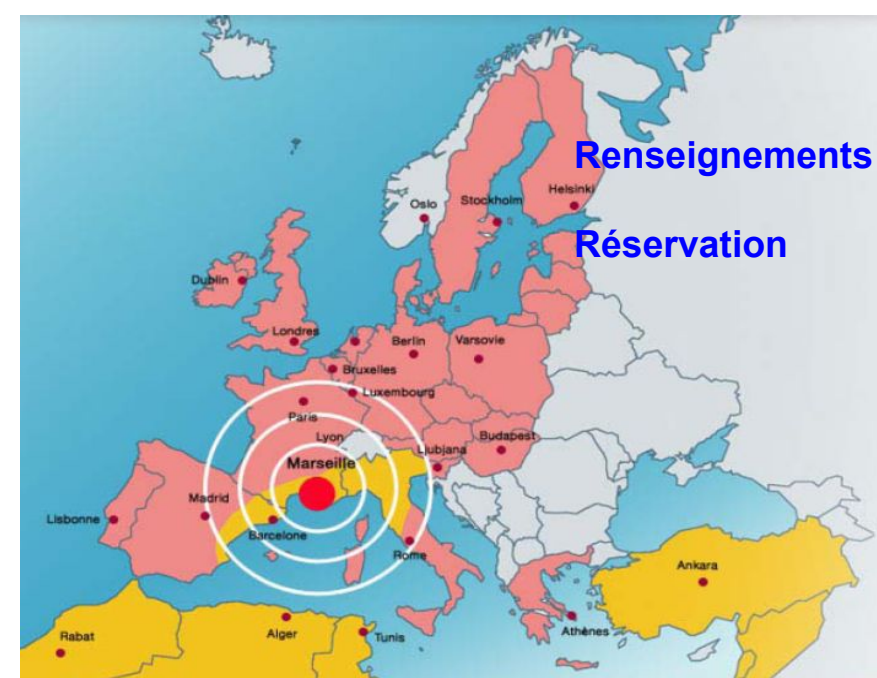
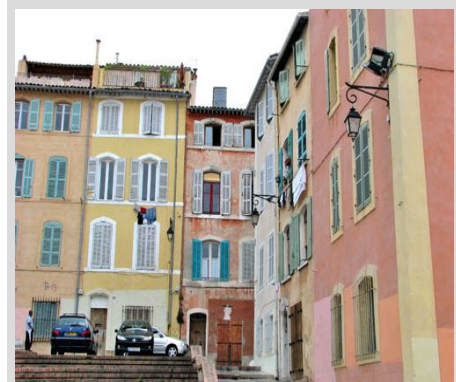
MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT

Mis en ligne le : 28/04/2011

Document non contractuel

Néolis

Photos non-contractuelles



Marseille, 2ème ville de France

Capitale de la région PACA, Marseille est également la **2ème ville de France et 1er port de France**. Elle compte aujourd'hui plus de **853 000 habitants** et fait partie d'une aire urbaine de **1.6 millions d'habitants**.

Depuis 2001, la ligne TGV Méditerranée relie **Paris à Marseille en 3 heures**. La cité phocéenne connaît un **plein essor économique**. De nouvelles entreprises s'installent, en particulier dans les **nouvelles technologies**, et le tourisme est en pleine expansion. Avec pour objectif la compétitivité de ses entreprises, Marseille Provence Métropole fait de l'innovation une priorité de développement. La **labellisation de huit pôles de compétitivité d'envergure mondiale** et nationale récompense cette stratégie.

Forte de **45 150 étudiants**, Marseille accède progressivement au **rang de ville universitaire**.

Marseille est vouée à devenir le **centre stratégique des échanges économiques** et culturels entre l'Europe et les pays du bassin méditerranéen, grâce au **projet Euroméditerranée**. Ce projet va **moderniser et redessiner** le visage de Marseille, il repense l'habitat, le patrimoine, les commerces, les rues, la circulation et le développement des transports doux pour mieux servir ses habitants, avec par exemple: la **création de la salle de spectacles du Silo**, la **rénovation du quartier d'affaires des Docks**, prochainement la création du **centre commercial Les Terrasses du Port** avec ses 150 boutiques, et du **pôle de transport de la gare d'Arenc** (gare TER, station de tramway).



Mis en ligne le : 28/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles

Au coeur d'un quartier en modernisation

La résidence Néolis fait partie de l'ensemble immobilier Neomed qui rassemble 3 résidences aux allures très contemporaines qui se distinguent par leur élégance et leur ligne épurée.

La résidence étant parfaitement intégrée dans ce quartier en cours de modernisation, elle bénéficie de la proximité immédiate des crèches, écoles, commerces, hôpital, services accessibles à pied mais également des transports en commun : ligne de tramway Euroméditerranée Gantès, ligne de métro (arrêt Désirée Clary, arrêt Joliette).

Au coeur d'un élégant jardin paysager, la résidence Neolis impose une allure à la fois contemporaine et naturelle, dans une parfaite tradition architecturale méditerranéenne.

Les trois premiers niveaux de Neolis seront occupés par une crèche privée et un centre médical haut de gamme.

Sur les 7 derniers niveaux, de spacieux appartements offrent de larges terrasses. Ces appartements proposent des prestations de qualité et des finitions soignées.



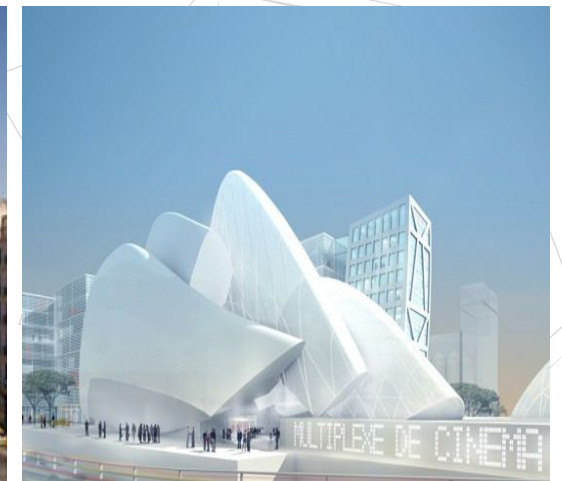
A proximité immédiate de tous les services et transports



Mis en ligne le : 23/04/2011



Document non contractuel



Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



Renseignements

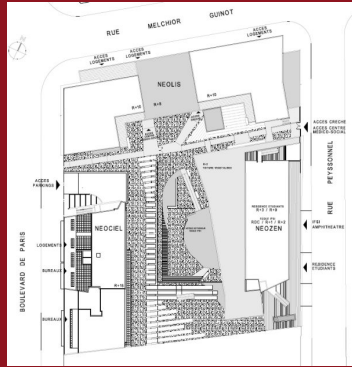
Réservation

Mis en ligne le : 28/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles

REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



foncier



Les Terrasses du Port (futur centre commercial)

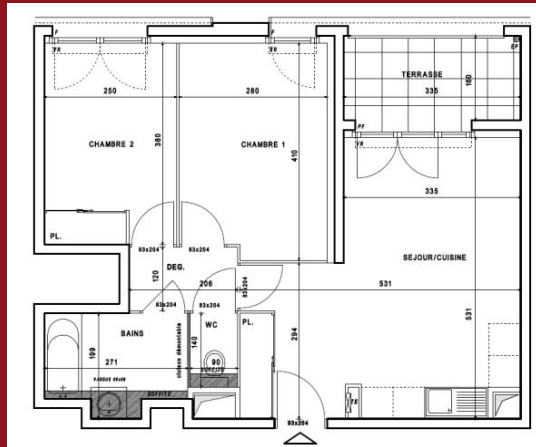
Renseignements
Reservation



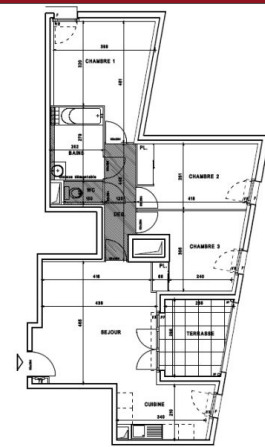
La Tour CMA CGM située à proximité



les Docks



Exemple T3



Exemple T4

Mis en ligne le : 28/04/2011

Document non contractuel

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 :**

- **Loyers impayés:** 100 % du loyer et des charges sans franchise et sans plafond,

- **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

Renseignements

Réservation

Le promoteur: BOUYGUES IMMOBILIER

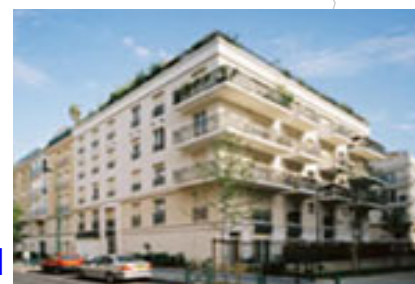
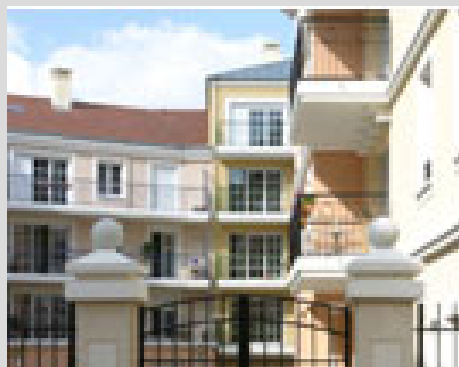
Bouygues Immobilier, promoteur incontournable, développe depuis 50 ans son savoir faire dans le BTP et l'immobilier résidentiel, tertiaire et commercial, couvrant ainsi plus de 230 villes. Les résultats en constante croissance confortent ce groupe comme un des leaders dans son domaine d'activité.

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.

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



Mis en ligne le : 28/04/2011

Document non contractuel

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 5% du prix de vente TTC à l'ordre de la Société Générale
Date de notification	Septembre 2011
Notaire de l'opération	REY
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	en attente
Taxe foncière	env.1 mois de loyer
Références cadastrales	En attente
N° PC	N° 13055 10 J 0095 PC PO accordé le 20/07/2010
Adresse	11, Rue Melchior Guinot 13003 MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT

Les atouts du programme

- Marseille, 2ème ville de France, avec 865 000 habitants.
- Ville vouée à devenir un centre stratégique des échanges économiques grâce au projet Euroméditerranée.
- Résidence intégrée dans un quartier en pleine expansion et modernisation.
- A proximité immédiate des commerces, transports et établissements scolaires.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2013
Moyenne de prix	De 225 000,00 € à 421 000,00 € TTC
Rentabilité brute	3 % à 3.5 % Loyer brut



Renseignements

Reservation



** 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.*