



BBC



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



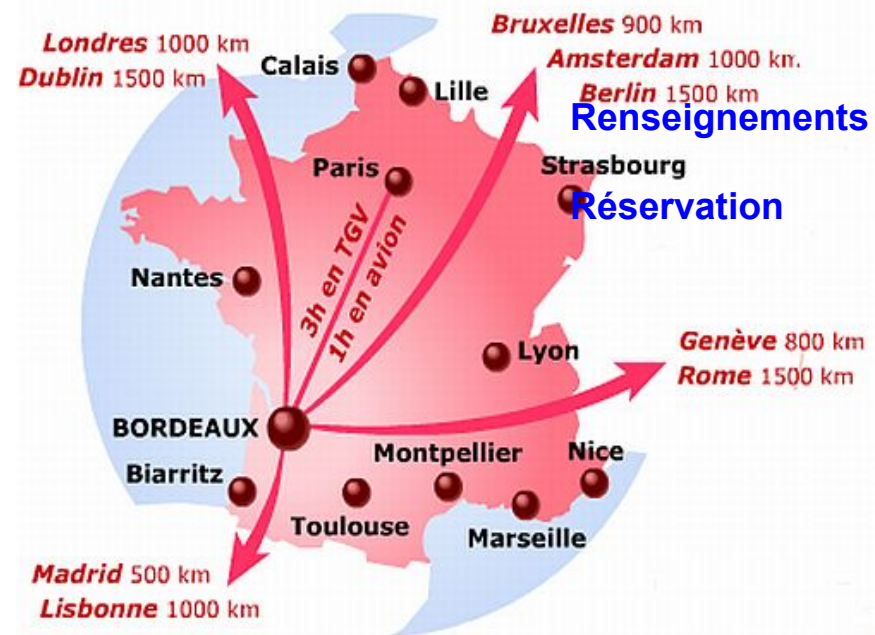
Un quartier de Bordeaux ouvert sur la ville



BORDEAUX

Document non contractuel

Les Terrasses d'Armagnac



Bordeaux, une commune en plein essor

Chef-lieu de la région Aquitaine, 7ème métropole française, la commune de Bordeaux est en plein essor. Sa population actuelle (230 600 habitants sur Bordeaux même, 925 200 dans l'aire urbaine) a progressé de 6.2% en 10 ans. La ville, qui compte 4 universités, 2 IUT, 14 grandes écoles, 5 000 chercheurs et une kyrielle de laboratoires et centre de recherche en électronique, matériaux de l'extrême, biotechnologies, a remporté la compétition internationale pour l'implantation du Laser Mégajoules. Cet équipement, essentiel, va permettre à Bordeaux d'inscrire son potentiel de recherche parmi les 5 plus importants de France.

Le TGV Atlantique, qui mettra vers 2016 Bordeaux à 2h de Paris, l'aéroport international de Bordeaux et le développement du réseau autoroutier lui procurent une large ouverture sur le monde.

Ce nouveau quartier de la gare St Jean est destiné à être exemplaire dans l'agglomération bordelaise par l'approche environnementale. Un label "opération d'intérêt national", lancé en 2009, et concernant entre autre ce quartier, est porteur d'un engagement fort de la part de l'Etat et s'accompagnera de la création d'un Etablissement Public d'Aménagement "Euratlantique". Elle deviendra la septième opération française à bénéficier de ce label.

Document non contractuel

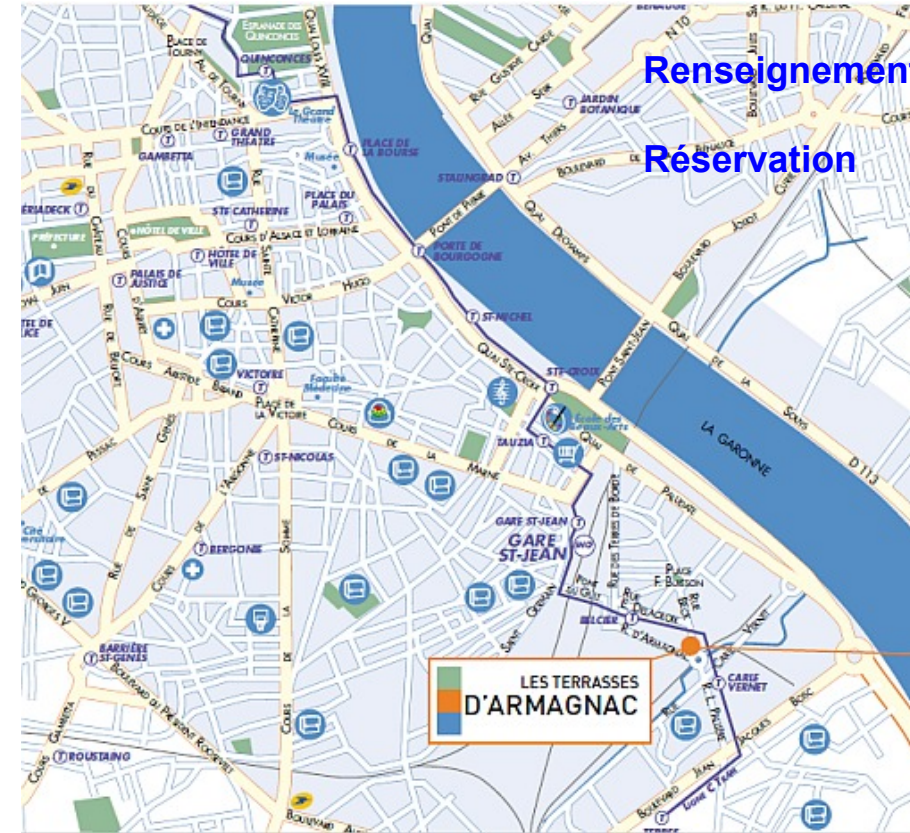


A deux pas du centre ville

L'ensemble de la résidence privilégie volume et lumière grâce à une orientation étudiée, offrant un ensoleillement optimal. Côté Ville, une façade habillée de panneaux de fibres organiques, de ciment et de sable, de teintes grise, crème, beige et jaune ocre, témoigne de l'urbanité du lieu et de son intégration aux constructions environnantes.

Côté intérieur de l'îlot, on trouve une façade sculptée variée par sa volumétrie et revêtue d'un enduit de teinte claire. Des gardes corps en acier, des menuiseries extérieures en bois et en aluminium, des volets persiennes en bois pliants, des vitrages toute hauteur, agrémentent et animent les façades.

Le cœur d'îlot est traité en jardin. Sa mise en scène en gradins vers le sud le rend bien visible depuis la place. Cet effet de "nature en cascade" se complète par des toits habités composés de terrasses privées et plantées. Ces espaces d'intimité, organisés sous forme de "jardins suspendus" à ciel ouvert, sont largement ensoleillés. Ils offrent des vues sur le jardin intérieur, sur la ville et sur les côtesaux des Hauts de Garonne.

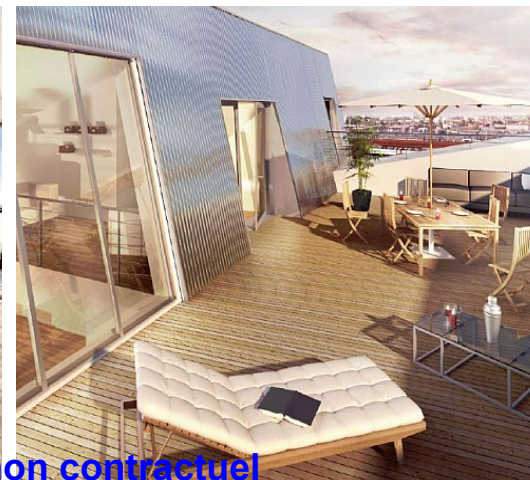


Renseignements

Réservation

LES TERRASSES
D'ARMAGNAC

Un programme labellisé BBC dans un véritable écrin végétal



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

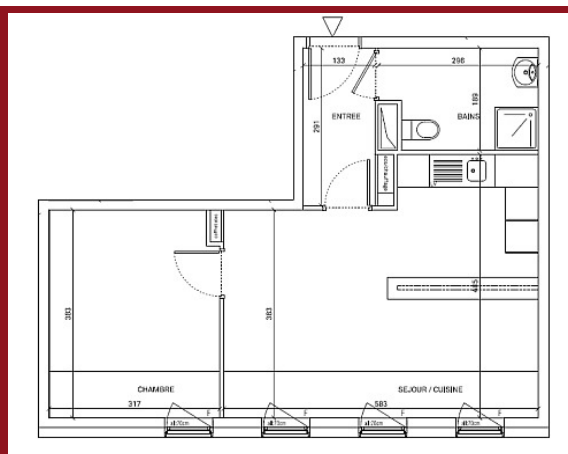
PLANS



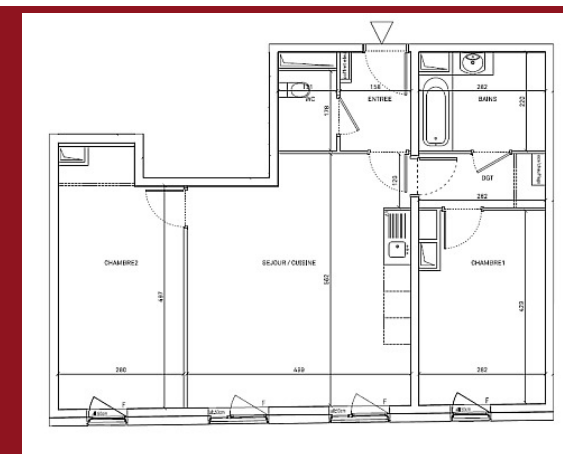
Renseignements

Réservation

Plan de masse



Exemple de T1 Document non contractuel



Exemple de T3

LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**
3 ans

• **Païement des loyers :**
Par trimestre civil échu le 10 du mois suivant

• **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

- **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 de deux mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** pas de plafond

Renseignements

Réservation

Le gestionnaire : FONCIA

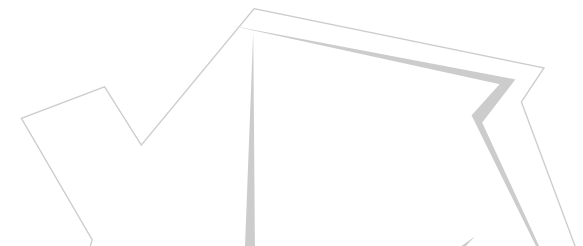
Depuis 1972, FONCIA se définit comme le Leader de la gestion (locative et gestion de copropriété) et de la transaction immobilières en France.

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 : ING REAL ESTATE

Présent en France depuis près de 35 ans, ING Real Estate bénéficie d'une expérience et d'une maîtrise approfondie de tous les secteurs de l'immobilier (centres commerciaux, logements, bureaux et parkings). Elle dispose de toutes les compétences internes afin de lui permettre d'être investisseur, promoteur, financier, programmateur et gestionnaire.

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



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1000 euros à l'ordre du notaire
Date de notification	1er trimestre 2010
Notaire de l'opération	YAIGRE
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	en attente
Taxe foncière	un mois de loyer
Références cadastrales	section BW n°274, 308 et 313
N° PC	N° 033 063 09 Z0162 accordé le 23/06/2009
Adresse	rue d'Armagnac rue Beck 33000 BORDEAUX

Les atouts du programme

- En 2016, Bordeaux à 2h de Paris en TGV.
- Une commune en plein essor, sa population actuelle (230 600 habitants sur Bordeaux même, 925 200 dans l'aire urbaine) a progressé de 6.2% en 10 ans.
- Un nouveau quartier de la gare St Jean destiné à être exemplaire dans l'agglomération bordelaise par l'approche environnementale.
- Un programme labellisé BBC, un véritable écrin végétal en centre ville car le coeur de l'îlot est traité en jardin.
- La lumière naturelle et les vues sont favorisées dans la conception de l'immeuble. Les logements disposant de deux et parfois trois orientations.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	cages 2.3.4 : 4 T 2011 - cages ABC : 2 T 2012
Moyenne de prix	De 186 600,00 € à 264 100,00 € TTC
Rentabilité brute	3,22 % à 3,57 % 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.*

Document non contractuel

Photos non-contractuelles