



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



Renseignements

Réservation



Un emplacement idéal au coeur du nouvel éco-quartier de la Courondelle



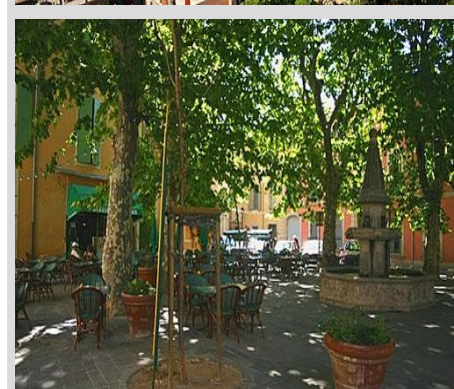
BEZIERS

Mis en ligne le : 20/04/2011

Document non contractuel

Aigue marine





Béziers, une ville dynamique et actuelle

Dans la région Languedoc Roussillon, située sur les berges de l'Orb, Béziers est **une ville dynamique en pleine croissance**. Deuxième ville de l'Hérault, elle est installée au cœur d'une région touristique où elle trouve sa place (station balnéaire Valras Plages à 20 minutes).

Tournée vers l'avenir (développement universitaire...), elle connaît actuellement une nouvelle phase de développement grâce à **un nouvel essor démographique**. Avec **400 nouveaux habitants par mois**, Béziers affiche la plus forte progression démographique de France, qui comptera **22% de population de plus d'ici 2015** (source Insee).

Ville d'un peu plus de 74 000 habitants, elle est le poumon d'une agglomération de 107 000 habitants.

Au centre de l'axe routier Marseille-Barcelone et à moins d'une heure de Montpellier, Béziers s'affirme comme **un pôle économique de la région Languedoc Roussillon**, diversifiant ses infrastructures d'accès (A75, TGV vers l'Espagne, agrandissement de l'aéroport).

Entre tradition et modernité, Béziers séduit d'emblée par son caractère de **ville agréable** où il fait bon vivre. Reconnue pour sa qualité de vie, elle bénéficie d'un ensoleillement moyen de 224 jours par an.



Mis en ligne le : 20/04/2011

Document non contractuel

Entre mer et coeur de ville

Ville actuelle et dynamique, Béziers et son **nouvel éco-quartier de la Courondelle** prolonge l'actuel quartier des peintres.

Située à moins de trois kilomètres de la **Place de la Victoire et du coeur de ville**, la résidence Aigue marine prend place sur une parcelle privilégiée, dans le nouveau quartier de la Courondelle, à l'angle des boulevards du Languedoc et Hemingway. Ses habitants bénéficient de la **présence des crèches, écoles maternelle et primaire, collège et lycée, ainsi que de la desserte par les transports publics.**

Ce nouveau quartier bénéficie d'une **accessibilité remarquable**: il se situe au nord de Béziers, à **10 minutes du centre ville, 20 minutes de la mer et est directement desservi par l'échangeur sur la rocade Nord.**

Ses volumes soulignent élégamment la **déclivité naturelle du terrain**. La composition des façades privilégie une expression contemporaine. **Les toitures-terrasses, les persiennes en bois coulissantes et le choix des enduits affirment son identité sudiste.** Les 50 logements du programme s'échelonnent du T1 au T4.

Tous les logements possèdent un bel extérieur (terrasse, loggia ou jardin privatif), ainsi qu'une place de stationnement.

Renseignements

Réservation



Le quartier la Courondelle, symbole de ville durable



Mis en ligne le : 20/04/2011



Document non contractuel



Photos non-contractuelles

VUE AERIENNE



Mis en ligne le : 20/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles

REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse

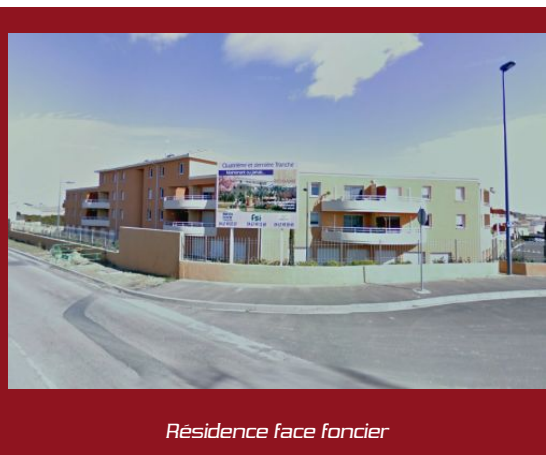


Vue foncier



Renseignements
Réservation

Voisinage résidence



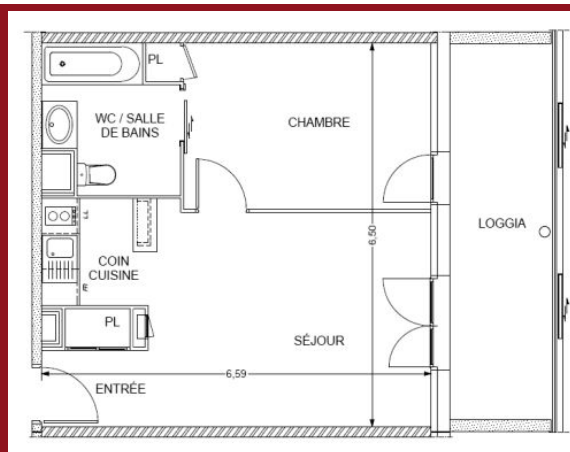
Résidence face foncier



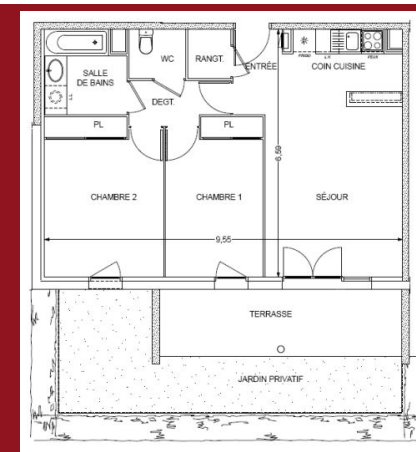
Supermarché à 500m



Ecole à 450m



EXEMPLE T1 Document non contractuel



EXEMPLE T3

Mis en ligne le : 20/04/2011

Photos non-contractuelles

LE MANDAT :

• **Durée du mandat :**
3 ANS

• **Païement des loyers :**
trimestriel à terme 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 deux mois en cas de congé réduit

- **Dégradation immobilière:** pas de plafond

Renseignements

Réservation

Le promoteur: Saint Georges Promotion

Créée en 1976, SAINT-GEORGES PROMOTION est dirigée par M. Rémy CASONATO et M. Alain PUJOL et est un acteur important de la Promotion Immobilière à Toulouse.

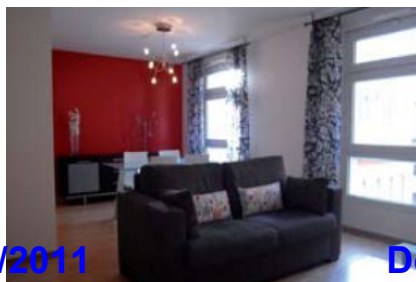
Saint Georges Promotion n'a pas la volonté, comme certains promoteurs, de lancer un grand nombre de programmes, mais plutôt de privilégier la qualité des opérations et ainsi pérenniser son image dans le temps.

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.

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



Mis en ligne le : 20/04/2011

Document non contractuel

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 5% du montant TTC à l'ordre de M. GRANDJEAN
Date de notification	2ème trimestre 2011
Notaire de l'opération	GRANDJEAN
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 1.5€/m /mois (1/3 propriétaire)
Taxe foncière	Env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	section DI n°272
N° PC	N° 034 032 10 T0182 accordé le 26/08/2010
Adresse	ZAC de la Courondelle Bd E. Hemingway/Bd du Languedoc/Bd de rocagel

Les atouts du programme

- Béziers, une ville dynamique et actuelle, à 30 min de Montpellier.
- Une progression démographique importante: 22% de population de plus d'ici 2015.
- La Courondelle, un éco-quartier entre coeur de ville et méditerranée.
- Aigue Marine, une résidence tout confort avec toutes les commodités nécessaires à une vie agréable.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 109 000,00 € à 170 900,00 € TTC
Rentabilité brute	3.73 % à 4.43 % Loyer brut

Renseignements

Réservation



** 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 : 20/04/2011

Document non contractuel

Photos non-contractuelles