



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)



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

Renseignements

Réservation



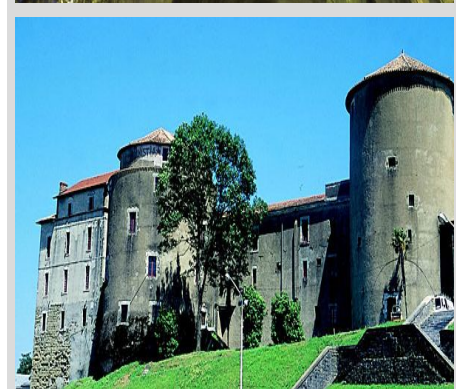
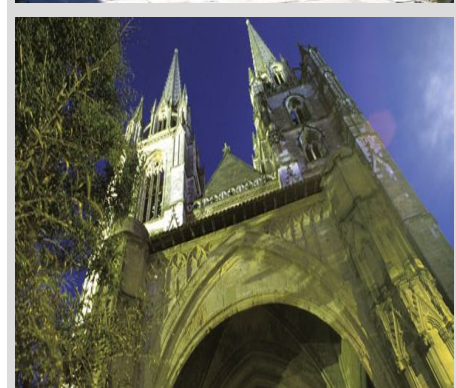
*INVESTIR EN MAISON DANS LE SECTEUR DU B.A.B*



**BAYONNE**

Document non contractuel **Les Jardins d Inza**

Photos non-contractuelles



## Bayonne, ville capitale du Pays Basque

Aux pieds des Pyrénées, sur la **côte atlantique**, Bayonne, **45 636 habitants**, au sein d'une agglomération de **200 000 habitants**, bénéficie d'une **situation géographique exceptionnelle**. Au cœur de la vieille ville devant le théâtre, la Nive qui descend du Pays Basque et l'Adour, fleuve gascon, se rejoignent avant de se jeter dans l'océan tout proche.

Célèbre pour la beauté de ses **maisons séculaires merveilleusement restaurées**, ses quais, ses musées, ses châteaux, sa citadelle, Bayonne l'est également pour **ses traditions** : la foire au jambon, le fameux chocolat, le festival de théâtre, les Fêtes en août, les corridas (les plus anciennes de France), la pelote basque, le rugby, l'aviron ...

Ville **ouverte**, tournée vers l'avenir, elle est la **capitale économique, administrative et culturelle** de toute une région. Un **pôle aéronautique** s'est installé sous le nom de Technocité sur 10 hectares et va, dans les six années, compter **600 emplois** et stimuler l'activité des sous-traitants. Bayonne est le siège de la **chambre de commerce et d'industrie de Bayonne Pays basque**. Elle gère le port de Bayonne et le port de pêche de Saint Jean de Luz/Ciboure.

**Document non contractuel**



Photos non-contractuelles

# Dans un environnement calme et verdoyant

Située sur la rive droite de l'Adour, sur les hauts de Bayonne, la résidence Les Jardins d'Inza se niche au coeur du nouveau quartier des Arroussets, dans un espace privilégié de 14 hectares.

A 3,5 km du centre-ville, la résidence bénéficie d'un environnement calme et verdoyant, à proximité des écoles, crèches, commerces.

Elle se compose de 34 maisons à l'architecture contemporaine, comportant 3 à 5 pièces avec garage, stationnement extérieur et jardin privé.

La résidence a été conçue dans le respect de l'environnement. Les maisons sont équipées de panneaux solaires qui permettent de chauffer l'eau. De grandes baies vitrées privilégient la lumière naturelle.

Grâce à la proximité des transports en commun et un réseau de pistes cyclables, le centre-ville de Bayonne est accessible en quelques minutes.



*A proximité du centre-ville et des commerces.*



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

# VUE AERIENNE

Renseignements

Réservation



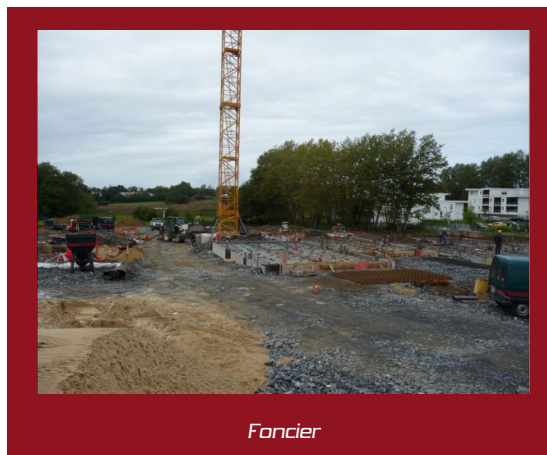
Document non contractuel

Photos non-contractuelles

# REPORTAGES PHOTOS



Plan de masse



Foncier

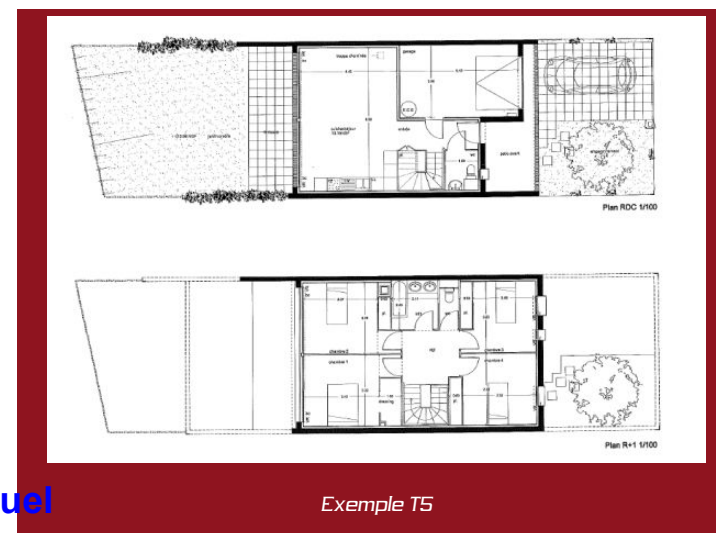


Quartier

Renseignements  
Réservation



Exemple T4 Document non contractuel



Exemple T5



FONCIA

## LE MANDAT :

- **Durée du mandat :**  
3 ans

- **Païement des loyers :**  
Trimestriellement 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 sans plafond

- **Carence du locataire:** 6 mois des loyers avec franchise de 3 mois

- **Vacance du locataire:** 36 mois de loyers par période de 6 mois avec franchise d'un mois

- **Dégradation immobilière:** Prise en charge des travaux nécessaire à la remise en état, sans plafond.

**Renseignements**  
**Reservation**

### Le promoteur: ICADE

Icade, 4ème promoteur français, compte dans son actionariat la Caisse des Dépôts et Consignations, nous confortant dans la sélection de ce partenaire.

Icade Résidences Service (gestionnaire créé en 1988) gère 54 résidences et 7000 lits, avec un CA de 34 M€.

### 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		



Document non contractuel

Photos non-contractuelles

## Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 1 500 € à l'ordre de la société générale
Date de notification	4ème trimestre 2010
Notaire de l'opération	CLERISSE
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 1,50 €/mois/m (80 % à la charge du locataire, 20% à la charge du propriétaire)
Taxe foncière	env. 1 mois de loyer
Références cadastrales	AS 853, 861 et 869
N° PC	N° 064 102 09 B 088 accordé le 01/10/2009
Adresse	1 à 37 Allée de Montplaisir ZAC des Arrousets- Ilôt 3 64100 BAYONNE

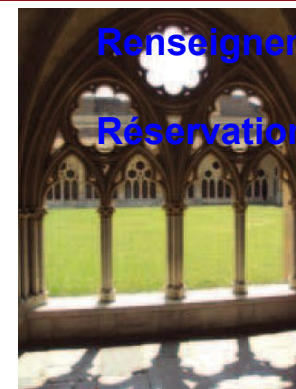
### Les atouts du programme

- Bayonne, capitale du Pays basque qui compte 46 636 habitants.
- Une situation géographique exceptionnelle.
- Un marché locatif très fort.
- Résidence située dans un environnement calme et verdoyant.
- A proximité du centre-ville et des commerces.
- Gare, aéroport et autoroute très proches.

Fiscalité	SCELLIER *
Livraison	4ème trimestre 2011
Moyenne de prix	De 275 600,00 € à 309 920,00 € TTC
Rentabilité brute	3 % à 3.2 % 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.*

Document non contractuel

Photos non-contractuelles