

LES LAURÉADES MARSEILLE EURO 13



AZUR

Fixe : 01 73 70 35 02

GSM : 06 98 03 26 36

InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27

www.azur-interpromotion.com

contact@azur-interpromotion.com

Marseille, une dynamique d'avenir



Université Saint-Charles



Esplanade de l'Hôtel de ville



Place aux Huiles

Une ville active

Capitale européenne de la Culture en 2013, Marseille se donne les moyens d'entrer dans le cercle des grandes métropoles, en offrant en plus à ses étudiants la qualité légendaire de son accueil.

La ville se place en effet parmi les acteurs majeurs de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Et dans ce domaine, Marseille ne manque pas d'atouts :

- première ville universitaire de la région PACA, avec 46 500 étudiants inscrits dans des cursus "post bac".
- première concentration de classes préparatoires avec 2/3 des effectifs de l'Académie
- première concentration de formations d'ingénieurs
- première concentration de l'académie pour les formations de techniciens supérieurs avec près de 60 % des effectifs en formation BTS.

La ville possède également les effectifs en médecine, odontologie et pharmacie les plus importants de France.

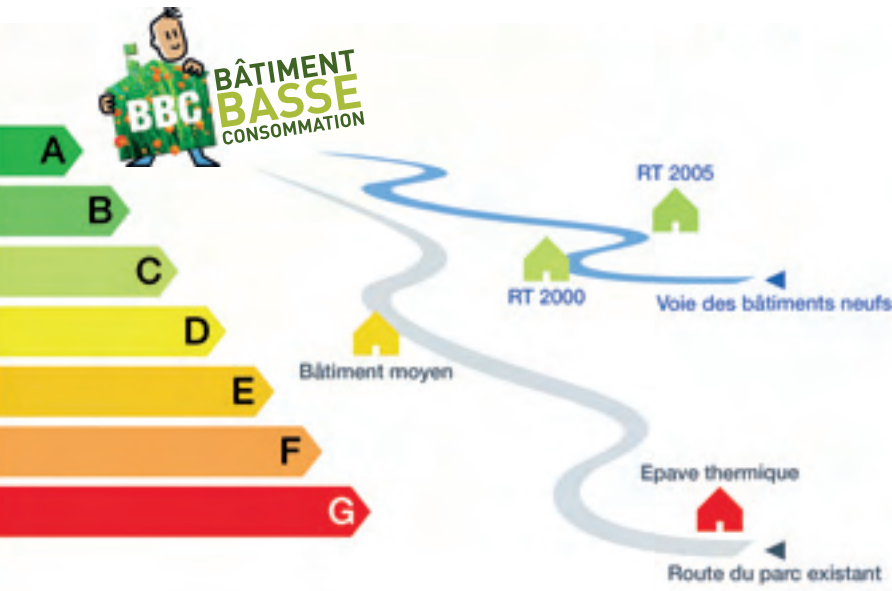
Enfin, la présence de nombreuses grandes écoles renforcent la réputation de Marseille sur le plan universitaire.

Bientôt, la création d'un "quartier latin" phocéén viendra donner encore plus de relief à l'image étudiante de la ville.

Avec Marseille, entrez de plain-pied dans la ville active !

En route, vers l'habitat durable

LES LAURÉADES
MARSEILLE
EURO 13



Pour obtenir cette performance ce bâtiment bénéficie dès sa conception des dernières avancées architecturales et techniques :

- Orientation bioclimatique du bâtiment de façon à profiter au mieux des meilleures expositions : ouvertures au soleil, casquettes, balcons et loggias, taille et positionnement des baies.
- Fenêtres double vitrage à lame d'argon pour un meilleur facteur solaire et leur coefficient de déperdition thermique.
- Un bâtiment parfaitement isolé : isolation extérieure des parois et suppression de l'ensemble des ponts thermiques pour éliminer les infiltrations d'air parasite.
- Perméabilité à l'air très faible pour éviter les déperditions calorifiques.
- Ventilation à faible consommation et hygroréglable.
- Utilisation d'équipements des parties communes à basse consommation.



Des services adaptés

Les Lauréades Marseille Euro 13 a été pensée pour les étudiants. Cette résidence étudiante à l'architecture moderne, située au cœur du 3^e arrondissement, a été imaginée dans le respect des nouvelles normes environnementales.

Labélisée BBC (Bâtiment Basse Consommation en cours), Les Lauréades Marseille Euro 13 permettra d'effectuer de substantielles économies d'énergie.

Quant aux aménagements intérieurs, ils offrent un confort quotidien aux étudiants : hall d'accueil et d'information, salon de petit-déjeuner, espace courrier, laverie, contrôle d'accès...

Des appartements fonctionnels

Parfaitement aménagés les studios sont meublés et étudiés dans les moindres détails pour répondre aux besoins des étudiants : espaces optimisés, kitchenette, placards aménagés, salle d'eau entièrement équipée, porte palière sécurisée...

Statut de loueur en Meublé Non professionnel

Un investissement 100% réussi

Pour vous : des revenus garantis avec ICADE Résidence Services

Choisir un opérateur de renom, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, c'est avoir la garantie d'une gestion assurée par un spécialiste pour la location, l'entretien et la sécurité de votre investissement :

- Location assurée
- Loyers garantis par bail commercial de 9 ans
- Indexation annuelle du loyer

Rendement et sécurité :

- Se constituer un patrimoine de valeur et constituer une rente pour sa retraite
- Générer un revenu locatif garanti par un bail commercial de 9 ans
- Gestion locative garantie par un grand gestionnaire

Avantages fiscaux :

- 25 % de réduction d'impôts calculé sur l'investissement HT répartis sur 9 ans grâce au dispositif Scellier-Bouvard et au label BBC
- Jusqu'à 75 000 € de réduction d'impôts plusieurs investissements possibles dans la limite de 300 K€
- Récupération de la totalité de la TVA sur l'investissement (19,6 %)

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

- Montant de votre investissement : **96 000 € TTC**
Soit 80 267 € HT et TVA 15 733 €
- Economie d'impôts 25 % de 80 267 € = **20 067 €**
Soit sur 9 ans : 2 230 €
- Avantage total 20 067 € + 15 733 € = **35 800 €**

Résultat : Vous réalisez
une économie totale de : **35 800 €**

Total de l'économie réalisée 37,29 %

Une situation idéale



Vieux Port

Au cœur du 1^{er} arrondissement de Marseille, la Porte - d'Aix se métamorphose !

Ainsi, bientôt de nombreux projets urbains de qualité verront le jour, notamment un pôle d'échange multimodal d'envergure, la réalisation d'un parvis place Victor Hugo relié à l'Université de Provence et l'embellissement du square Narvik.

L'autoroute A7, reculée, laissera, quant à elle place à un parc public d'environ 1 hectare.

C'est dans ce cadre dynamique et innovant que s'inscrit la résidence étudiante, Les Lauréades Marseille Euro 13.



Porte d'Aix



Les Docks

Le mot de l'architecte

La situation de ce programme à l'angle de l'avenue Pelletan et de la rue Heuzé est particulièrement intéressante :

Le linéaire des deux façades principales rend le bâtiment très visible, et permet de se consacrer sans trop de contraintes au traitement des volumes principaux dans leurs proportions générales et respectives, à leur articulation, autant qu'à celui de la modénature de façade.

Au-dessus du socle en pierres et verres constituant le rez-de-chaussée, les proportions issues du carré sont omniprésentes et assurent l'équilibre de la composition d'ensemble.

Les résultats obtenus à l'occasion de ce projet sont pour nous très satisfaisants.

François GARBIT, Archimed

Architecte - Marseille



LES LAURÉADES MARSEILLE EURO 13



Accès & transports

Proximité immédiate Marseille 3^e aujourd'hui :

- Gare TGV (train, métro, bus, car, taxi)
- Galerie commerciale
- Facultés
- Cité administrative (Conseil Régional, l'Inspection Académique etc...)
- Bibliothèque de l'Alcazar

Proximité immédiate Marseille 3^e dans le cadre du projet Euroméditerranée :

- Aménagement de la Place de l'Arc de Triomphe
- Des espaces verts
- Groupe scolaire
- Équipements sportifs
- Commerces - Bureaux
- Mail paysager
- Bibliothèque Inter-universitaire
- Résidence de Tourisme
- Aménagement autoroutier repensé afin de faciliter les accès piétons

Icade

Icade* est depuis plus de 35 ans, un acteur majeur dans la promotion de logements neufs. Son expérience et sa présence à l'échelon national lui permettent d'offrir un vaste choix de réalisations destinées à la résidence principale comme à l'investissement locatif.

Icade* est le premier promoteur à être certifié ISO 9001 - version 2000 - par l'AFAQ dans la catégorie prestations de services et accompagnement du client lors de la vente à des particuliers, sans intermédiaire, d'appartements en état futur d'achèvement.

Icade* s'engage au quotidien pour satisfaire ses clients dans le respect de sa charte qualité.

*Icade, via Icade Promotion Logement, filiale à 100% d'Icade SA, certifiée par l'AFAC, en date du 13 juin 2007.



Foncière-développeur



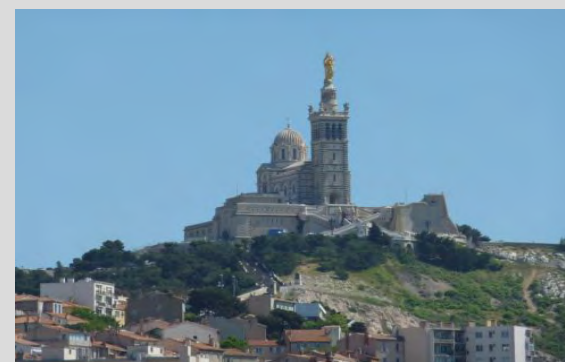
Renseignements et ventes



BBC



***UN EMPLACEMENT PRIVILEGIE AU COEUR DU 3ème
ARRONDISSEMENT***



MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT

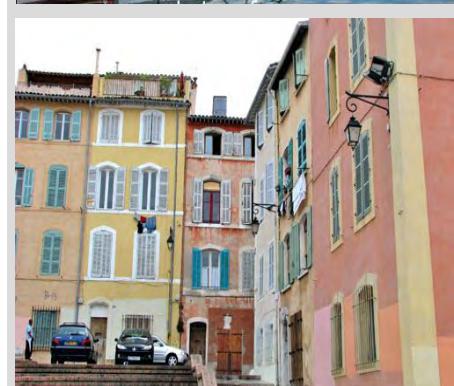
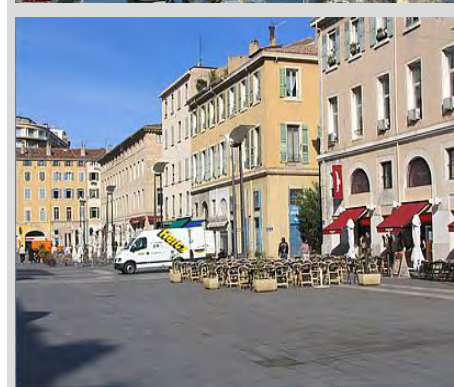
Les Laureades Euro 13

AZUR PROMOTION

48 chemin des Autrichiens - Le
Saint Jean H2
06600 ANTIBES
Port. : 06 98 03 26 36
Email :
stephanie@azur-interpromotion.
com

AZUR
InterPromotion

Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Marseille : ville économique, étudiante et culturelle

2ème ville de France, capitale de la région PACA et 1er port de France, 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. 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.

Avec une augmentation de 20% du nombre d'étudiants en 20 ans, Marseille, qui compte aujourd'hui 46 500 étudiants, est une ville universitaire dont le rayonnement vient d'être conforté par le récent « Label Campus ». Première concentration de classes préparatoires et de formations d'ingénieurs, la ville possède également les effectifs en médecine, et pharmacie les plus importants de France.

La fusion prochaine des universités fera de l'Université unique d'Aix-Marseille la plus grande de France et une des cent premières mondiales.



Résidence bénéficiant du label BBC

Cette résidence étudiante à l'architecture moderne, située au coeur du 3^e arrondissement, a été imaginée dans le respect des nouvelles normes environnementales.

Grâce aux avancées architecturales et techniques (orientation bioclimatique du bâtiment, fenêtres double vitrage, ventilation à faible consommation) permettant d'effectuer de substantielles économies d'énergie, la résidence est labellisée BBC (Bâtiment Basse Consommation).

Les aménagements intérieurs offrent un confort quotidien aux étudiants : hall d'accueil et d'information, salon de petit-déjeuner, espace courrier, laverie, contrôle d'accès...

Les studios sont meublés et étudiés dans les moindres détails pour répondre aux besoins des étudiants : espaces optimisés, kitchenette, placards aménagés, salle d'eau entièrement équipée, porte palière sécurisée...

La résidence est située à proximité immédiate de la Gare TGV (train, métro, bus, car, taxi), de galeries commerciales, des facultés, des Cités administratives, de la bibliothèque de l'Alcazar.

L'autoroute A7 va prochainement être reculée et laissera la place à un parc public d'environ 1 hectare.

LES LAUREADES



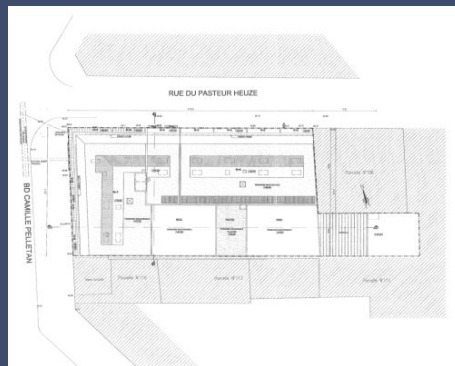
à proximité immédiate du centre-ville, des universités et du métro



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



Plan de Masse



Boulevard Camille Pelletan



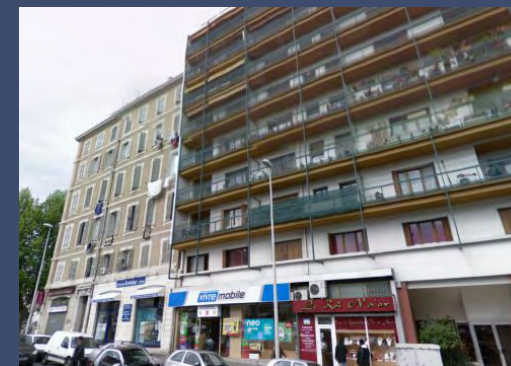
Rue du Pasteur Heuze



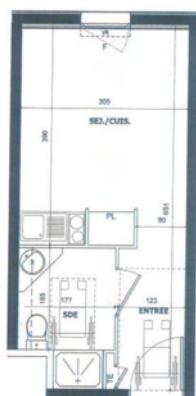
Emplacement résidence- Bâtiment à détruire



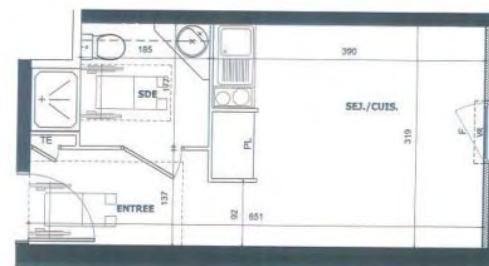
Bâtiment en face de la résidence



Bâtiment en face de la résidence



Exemple de T1



Exemple de T1

Le promoteur-gestionnaire : ICADE

Filiale du Groupe Caisse des Dépôts, ICADE bénéficie de la puissance et de la solidité d'un groupe qui, depuis 1816, a traversé les années avec une grande sérénité. Présent sur le marché immobilier depuis plus de 30 ans, ICADE se distingue par la clairvoyance et la qualité de ses réalisations.

Ses activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur, qu'il s'agisse d'investissement, de promotion ou de services pour l'immobilier de logement, les bureaux, les parcs tertiaires, les centres commerciaux, l'immobilier public et para-public ou encore la gestion de résidences avec services pour étudiants sous l'enseigne "Icade Résidences Services".

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (Investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		
Charges de copropriété		X

LE BAIL :

• Durée du bail :

9 ans

• Paiement des loyers :

Trimestriel à terme échu, les 15 du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année

• Franchise de loyers :

Carence : oui.

Durée : 45 jours à compter de la prise d'effet du bail

• Renouvellement du bail :

Par tacite reconduction

• Prise effet du bail :

Un mois après la date de livraison soit le 1er septembre 2012.

• Révision du loyer :

le 1er octobre de chaque année à hauteur de 80% du montant de la variation de l'IRL.

Revalorisation plafonnée à un maximum de 1.5% par an.

L'indice de base pour la fixation du présent loyer sera celui du 3ème trimestre 2012.

• Cession / Interruption bail :

Le bailleur autorise le preneur à céder son bail, à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

• Occupation :

• Condition préférentielle catalogue :



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 2% du prix de l'immobilier TTC à l'ordre de Me FERAUD
Date de notification	4ème trimestre 2010
Notaire de l'opération	FERAUD
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 200 € par an(assurance PNO inclus)
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	812 L parcelles 102 ;103 ; 104 ; 105 ;112 ;116
N° PC	N° 13055.09.J.1042.PCO accordé le 08/04/2010
Adresse	66 au 72 ,avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non

**Loueur en meublé
éligible à la réduction**

** 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.*

Les atouts du programme

- Marseille, 2ème ville de France, avec 865 000 habitants.
- Première ville universitaire de la région PACA confortée par le récent "Label Campus", avec 46 500 étudiants.
- Résidence située dans le 3ème arrondissement de Marseille à proximité immédiate des universités, du Tramway, du Métro.
- Résidence labellisée BBC, avec des appartements fonctionnels et des espaces optimisés.



Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE *
Livraison	3ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 78 290,00 € à 103 238,00 € HT
Rentabilité brute	3.80 % HT/HT



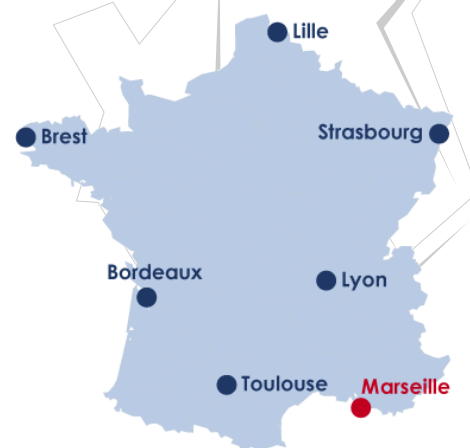
UN EMPLACEMENT PRIVILEGIE AU
COEUR DU 3ème ARRONDISSEMENT



Adresse du programme

66 au 72 ,avenue Camille
Pelletan

13003 MARSEILLE 3EME
ARRONDISSEMENT



Fiche de synthèse

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE	Loueur en meublé éligible à la réduction
Livraison	3ème trimestre 2012	
Rentabilité brute	3.80 % Loyer brut	
Rentabilité nette		
Moyenne de prix	De 78 290,00 € à 103 238,00 € HT	
Gestionnaire	ICADE	
Date de mise à la commercialisation	11/05/2010	

Les Atouts

- Marseille, 2ème ville de France, avec 865 000 habitants.
- Première ville universitaire de la région PACA confortée par le récent "Label Campus", avec 46 500 étudiants.
- Résidence située dans le 3ème arrondissement de Marseille à proximité immédiate des universités, du Tramway, du Métro.
- Résidence labellisée BBC, avec des appartements fonctionnels et des espaces optimisés.

A Savoir

- Frais de reception du lot: 95.68 € TTC par lot à régler lors de la signature de l'acte.
- Le PC n'est pas encore purgé (il le sera fin septembre), un courrier ,disponible sur le serveur, est donc à faire signer aux clients.
- Renouvellement du mobilier à la charge du bailleur.
- Le prix, à noter page 9 du contrat- Article 7, est le prix hors mobilier.
- Le plan des parkings est à faire signer, même si le lot ne dispose pas d'un parking.
- Les éléments de réservation doivent être signés en 3 exemplaires ou 4 exemplaires si couple.

Informations relatives au bail

Durée du bail	9 ans
Prise effet du bail	Un mois après la date de livraison soit le 1er septembre 2012.
Paieement des loyers	Trimestriel à terme échu, les 15 du mois de janvier, avril, juillet et ocotbre de chaque année
Carence	45 jours à compter de la prise d'effet du bail
Révision du loyer	le 1er octobre de chaque année à hauteur de 80% du montant de la variation de l'IRL. Revalorisation plafonnée à un maximum de 1.5% par an. L'indice de base pour la fixation du présent loyer sera celui du 3ème trimestre 2012.
Cession / Interruption bail	Le bailleur autorise le preneur à céder son bail, à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.
Renouvellement	Par tacite reconduction
Occupation	
Cond. préf catalogue	
Particularités	<ul style="list-style-type: none">- En cas de refus de renouvellement de bail par le bailleur, celui-ci devra payer une indemnité d'éviction.- Le premier loyer sera calculé à compter du 15 octobre 2012 car , franchise de 45 jours.- Assurance PNO inclus dans les charges de copropriété.

Repartition des charges

	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (Investisseur)	MONTANT
Réparations de toutes natures à l'exclusion des grosses réparations définis par l'article 606 du Code Civil	X		
Réparations définis par l'article 606 du Code Civil		X	
Taxe foncière		X	En attente
Assurance propriétaire non occupant		X	
Charges copropriété		X	environ 200 € par an(assurance PNO inclus)
Particularités	Mise aux normes des locaux à la charge du bailleur.La taxe d'ordures ménagères et les charges de copropriété non récupérables (honoraires et frais postaux syndic) sont à la charge du propriétaire.		

Le marché

Avec une moyenne de 4 000 €/m2, cette nouvelle résidence labellisée BBC correspond tout à fait au prix du marché .

Les données économiques

Ville	MARSEILLE
Population	808 700 habitants
Revenu moyen par ménage <i>(moyenne nationale : 15 027 €/an)</i>	14 182 €/an
Prix moyen de l'immobilier <i>(moyenne nationale : 12,22 €/m²/mois)</i>	A la location : 12.25 €/m²/mois A la vente : 2 652 €/m²
Taux de chômage <i>(moyenne nationale : 9,6 %)</i>	14,1 %
Nombre de nuitées	
CA Tourisme	

Pour une information plus complète, merci de consulter les sites :

www.marseille-tourisme.com
www.euromediterranee.fr
www.univ-provence.fr

L'Environnement immédiat de la résidence

La résidence profite d'un emplacement privilégié, à l'entrée d'un quartier en totale réhabilitation.

A proximité des moyens de transports (bus, métro, tramway, gare) des universités et des hôpitaux, cette résidence offre aux futurs locataires toutes les commodités nécessaire au quotidien d'un étudiant.

Questions / Réponses

- Q-1 : Nous avons récemment sorti une autre résidence étudiante à Marseille "les Lauréades- la Timone", le marché immobilier locatif étudiant peut-il être garanti?

RÉPONSE :

La faculté de Marseille Provence, en ne tenant pas compte de la faculté d'Aix, accueille plus de 10 000 étudiants non résidents dans les Bouches du Rhône. A ce titre les offres sociales privées ne satisferont pas cette demande. Non seulement cette résidence mais celles à venir seront l'un des moyens pour combler le déficit.

Depuis plusieurs années Euroméditerranée a engagé une vaste opération de rénovation des quartiers Saint Charles / Porte d'Aix : La nouvelle gare, les nouveaux logements et résidences étudiantes, le tunnel Saint-Charles ou encore les abords de la gare avec la nouvelle place Victor Hugo.

La prochaine étape, marquée par le recul de l'autoroute A7 et la mise en valeur de la porte d'Aix sera tout aussi spectaculaire. L'A7 laissera place à un parc public clos d'environ 1 hectare autour duquel des logements, de commerces, école, etc... seront construits.

PHASE 1 : Les travaux préparatoires

A partir d'octobre 2009 et jusqu'au mois de juin, les premiers travaux préparatoires au recul de l'autoroute seront visibles. Ils consistent à démolir les immeubles vétustes de l'îlot "Treize Escaliers", et à réaliser les terrassements nécessaires à l'aménagement d'une voie provisoire d'entrée dans Marseille. **La circulation est inchangée.**



PHASE 2 : Les démolitions des ponts après la mise en service de la voie provisoire

A partir de juin 2010, l'autoroute est définitivement fermée entre l'avenue du Général Leclerc et la Porte d'Aix. Deux files de circulation sont maintenues en entrée dans Marseille (voies provisoires) et également en sortie (par Racati et le tunnel Saint Charles). La démolition des ponts de l'A7 et de St Lazare interviendra le 7 août 2010. Pendant six jours, la circulation sera restreinte avenue du Général Leclerc et pendant la journée du 7 août la circulation sera fermée dans le quartier.

En savoir plus sur la journée du 7 août et sur le foudroyage des ponts de l'A7 et Saint Lazare :

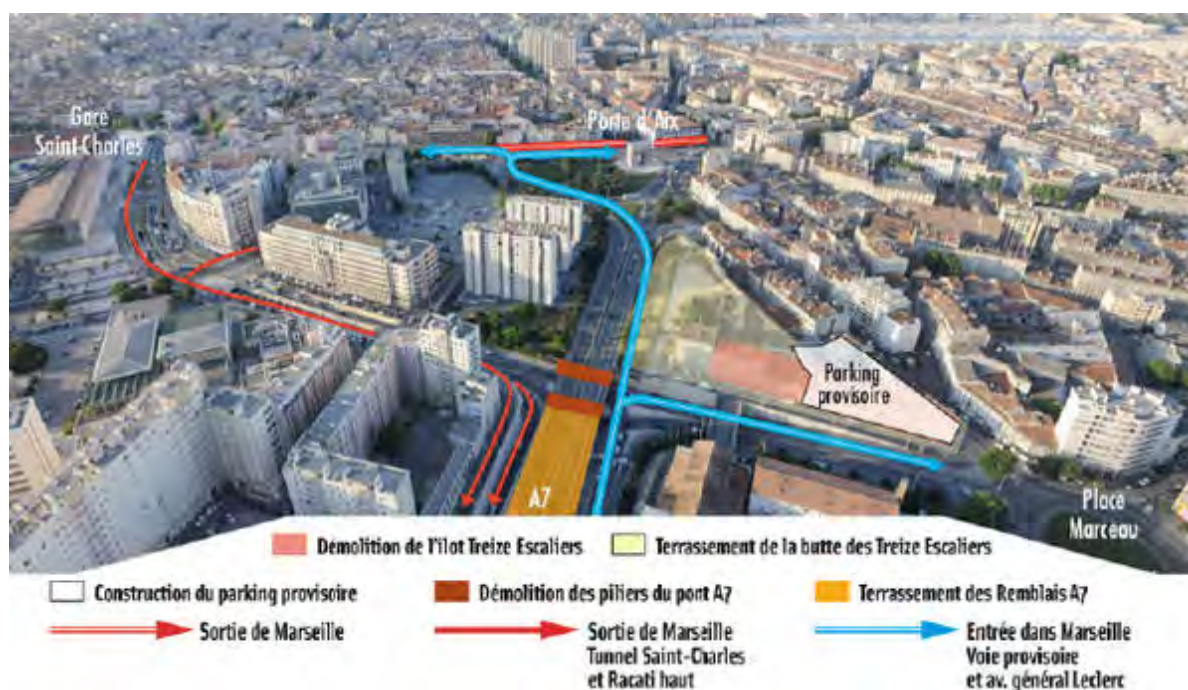
[Télécharger le flyer d'information habitants](#)

[Télécharger le plan du périmètre de sécurité](#)



PHASE 3 : La fin des terrassements et démolitions.

De août à novembre 2010 (4 mois) le chantier permettra de démolir les derniers immeubles vétustes des Treize Escaliers, de supprimer les piliers des ponts et de faire les terrassements nécessaires.



PHASE 4 : Aménagements définitifs de rues et premières constructions

A partir de début 2011 et pendant 16 mois, l'avenue Camille Pelletan, l'Avenue du Général Leclerc et la Place Marceau seront progressivement réaménagées. Un bassin de rétention et un parking public sont également prévus par Marseille Provence Métropole dans l'ancienne emprise de l'autoroute.

Un projet d'Hôtel est également envisagé le long de l'avenue du Général Leclerc



PHASE 5 : derniers aménagements

2ème semestre 2012, construction de la rue haute et réalisation des aménagements en vue de la capitale européenne de la culture en 2013.

PHASE 6 :

En 2013 aménagements du carrefour A7/Leclerc et circulation définitive.

