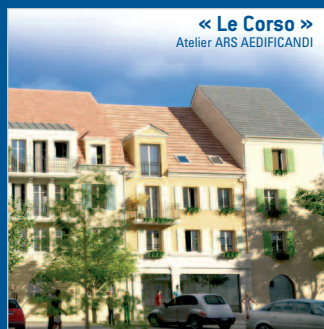
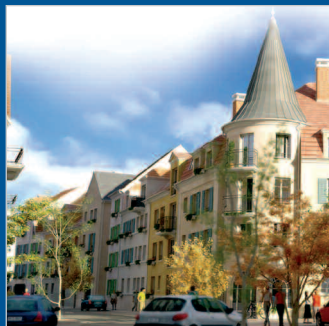


DOSSIER PARTENAIRES



R É S I D E N C E S
LA SCALA ET LE CORSO
ZAC DU QUARTIER DE LA GARE
RUE GILBERT ROBERT
9 1 3 2 0 W I S S O U S

WISSOUS - « LA SCALA » et « LE CORSO »

Quartier Saint Eloi - Rue Gilbert Robert

WISSOUS :

Située à 14 km des portes de Paris

- > Wissous fait partie du département de l'Essonne. Sa position à l'extrême nord de celui-ci la rend limitrophe des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne.
- > Stratégiquement située en bordure d'Antony et facilement accessible depuis Paris par l'A6, Wissous offre un cadre de vie agréable tout en préservant le cachet de son centre historique.
- > Loin du stress des villes, Wissous est une commune accueillante où l'atmosphère provinciale s'exprime aussi à travers sa tradition : disposant d'un environnement pavillonnaire, la commune se développe autour de son vieux village et de ses commerces traditionnels.
- > Des équipements modernes et performants avec toutes les infrastructures nécessaires au dynamisme de Wissous : à proximité du centre-ville, se côtoient groupes scolaires, associations sportives, bibliothèque, centre culturel et conservatoire de musique et de danse.
- > Bénéficiant des atouts du bassin d'emplois d'Orly-Rungis, l'un des plus importants de la région parisienne.
- > Une excellente desserte :
 - Autoroutes A10 et A6 sont facilement accessibles.
 - RER B direction Saint Rémy les Chevreuse ou RER C direction Massy Palaiseau.
 - Bus 297 « Porte d'Orléans - Longjumeau ».
 - Bus 319 « Massy Palaiseau - Rungis marché international » ou la ligne 2 du Paladin.



« Le Corso »

L'offre UFG

Le quartier Saint-Eloi, un nouvel espace résidentiel

Crée sur 7 hectares, le quartier Saint-Eloi est dans le prolongement du centre ville historique.

Conçu dans un environnement d'eau et de verdure, grâce à son vaste jardin central et au bassin d'agrément, ce nouveau quartier disposera de tous les équipements facilitant ainsi la qualité de vie des habitants : petits commerces, future crèche, services, conservatoire de musique, l'espace Arthur Clark, chemins piétonniers...

UFG PARTENAIRES propose 2 résidences « Le Corso » et « La Scala » dans le quartier Saint Eloi, soit 20 appartements avec une typologie de 14 deux pièces et 6 trois pièces.

Livraison
prévisionnelle : **4^e trimestre 2009 (Le Corso)**
4^e trimestre 2009 (La Scala)

Date de Notification
prévisionnelle : **2^e trimestre 2008**

Choix des prestations (date prévisionnelle) :

- **1^{er} trimestre 2009 (Le Corso)**
- **1^{er} trimestre 2009 (La Scala)**

Les atouts du programme

- > Un promoteur de renom : Eiffage Immobilier
- > Un nouvel espace résidentiel aux portes des Hauts-de-Seine, à 14 km de Paris
- > Prestations de qualité : parquet dans les entrées /séjours et carrelage pour les logements au RDC, carrelage dans les pièces humides, chauffage électrique par convecteurs muraux, robinetterie mitigeuse, meuble vasque avec bandeau lumineux et miroir dans la salle de bain, sèche serviette
- > Sécurité des accès : volets roulants en PVC sur toutes les baies avec manœuvre individuelle par tige ou volets battants en bois, porte palière à âme pleine avec tôle de blindage et serrure 3 points A2P*, digicode et/ou vidéophone, ascenseur avec système téléalarme et éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

Garantie locative du promoteur

Le prix intègre, en outre, une garantie locative de 3 mois sans franchise (loyers + charges) à compter du 8^e jour suivant la livraison, assurant ainsi un revenu locatif immédiat.

Conditions financières

Formule Classique

Prix moyen m² : **3 969 €/m² hors parkings**

Prix du parking sous-sol : **12 500 € l'unité**

Rentabilité libre : **4,33 %**

Rentabilité Robien recentré* : **4,33 %**

(Zone A : plafond Robien recentré à 21,02 €/m²

- valeur 2008)

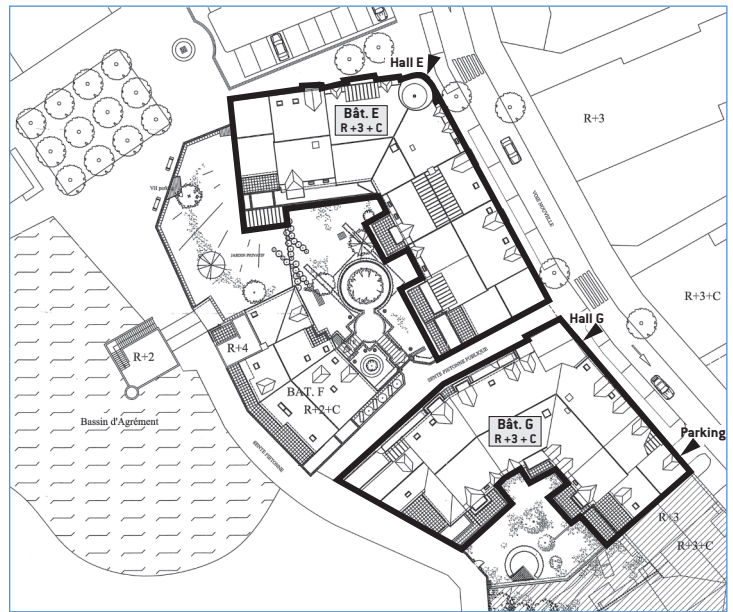
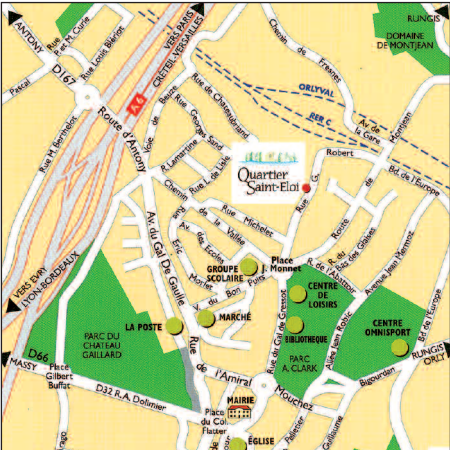
Rentabilité Borloo* : **4,33 %**

(Zone A : plafond Borloo à 16,82 €/m² - valeur 2008)

La grille ci-après a été réalisée par FONCIA qui propose aux clients acquéreurs les missions habituelles de gestion ainsi que des garanties d'occupation, et de loyers impayés dans le cadre de son mandat dont le coût global est de 9,80 % HT du loyer et charges annuels. Les clients ont la faculté de souscrire au mandat de gestion garantie totale FONCIA annexé au contrat de réservation.

* Ces informations sont données en l'état actuel de la réglementation et de la fiscalité.

P





Caractéristiques et Grille de prix

« LA SCALA » et « LE CORSO » - Wissous

Grille de prix - affectation des parkings et des caves

Sur la base du descriptif technique et des plans joints

Document non-contractuel - Valeur mars 2008

CARACTERISTIQUES													PRIX - DEPOT DE GARANTIE				
N° apt	Résidences	Bâtiment	Étage	Type	Surface m2 habitable (1)	Balcon, Cellier en m2 (2)	Terrasse en m2 (3)	Cave en m2 *	Exposition	N° Cave	Niveau	N° parking sous-sol	Niveau	Prix appartement + cave (4)	Prix parking sous-sol (4)	Prix total appartement + cave + parking (4)	2% à la réservation
B02	LA SCALA	B	Rdc	2P	44,00 m2				NE			97	-2	166 600	12 500	179 100	3 582
B06	LA SCALA	B	Rdc	2P	44,00 m2		12,50 m2		SO-SE			100	-2	173 200	12 500	185 700	3 714
B12	LA SCALA	B	1	2P	44,00 m2				NE			92	-2	170 600	12 500	183 100	3 662
B13	LA SCALA	B	1	3P	62,90 m2	0,90 m2			NO-NE			93	-2	244 200	12 500	256 700	5 134
B16	LA SCALA	B	1	2P	44,00 m2	3,40 m2			SO-SE			16	-1	176 200	12 500	188 700	3 774
B22	LA SCALA	B	2	2P	44,00 m2	2,30 m2			NE			18	-1	173 900	12 500	186 400	3 728
B23	LA SCALA	B	2	3P	62,90 m2	4,70 m2			NO-NE			19	-1	250 700	12 500	263 200	5 264
B26	LA SCALA	B	2	2P	44,00 m2	3,40 m2			SO-SE			9	-1	178 200	12 500	190 700	3 814
B32	LA SCALA	B	3	2P	44,00 m2	2,30 m2			NE			13	-1	176 200	12 500	188 700	3 774
B33	LA SCALA	B	3	3P	62,90 m2	4,70 m2			NO-NE			14	-1	255 200	12 500	267 700	5 354
B36	LA SCALA	B	3	2P	44,00 m2	3,40 m2			SO-SE			21	-1	181 200	12 500	193 700	3 874
C21	LA SCALA	C	2	2P	43,10 m2	7,90 m2			SO			43	-1	178 200	12 500	190 700	3 814
E101	LE CORSO	E	Rdc	2P	50,38 m2			2,00 m2	E	1	-1	55	-1	193 900	12 500	206 400	4 128
E102	LE CORSO	E	Rdc	2P	43,11 m2			2,00 m2	E	66	-1	56	-1	167 200	12 500	179 700	3 594
G301	LE CORSO	G	Rdc	2P	52,75 m2			2,00 m2	E	7	-1	15	-1	203 200	12 500	215 700	4 314
G308	LE CORSO	G	Rdc	2P	44,08 m2		4,57 m2	2,00 m2	N	9	-1	1	-1	173 000	12 500	185 500	3 710
G311	LE CORSO	G	1	3P	59,41 m2			2,00 m2	E	18	-1	2	-1	235 700	12 500	248 200	4 964
G321	LE CORSO	G	2	3P	59,41 m2		3,04 m2	2,00 m2	E	32	-1	5	-1	238 200	12 500	250 700	5 014
G331	LE CORSO	G	3	2P	49,12 m2	1,30 m2		2,00 m2	E	33	-1	28	-1	197 200	12 500	209 700	4 194
G336	LE CORSO	G	1	3P	58,90 m2	2,10 m2		2,00 m2	S	50	-1	98	-1	240 200	12 500	252 700	5 054
TOTAL					1000,96 m2	36,40 m2	20,11 m2	16,00 m2						3 973 000	250 000	4 223 000	84 460

(1) Surface habitable de l'appartement hors annexes.
(2) Est considéré comme balcon toute surface construite extérieure à l'immeuble et ne reposant pas sur une surface bâtie.
(3) Est considérée comme terrasse toute surface construite extérieure à l'immeuble et reposant sur une surface bâtie.
(4) Prix ferme et définitif, non révisable, hors frais d'acte et paiement de 2% à la réservation.

* Surfaces des caves approximatives.



Grille prévisionnelle de loyers libres, Borloo * et Robien recentré *

« LA SCALA » et « LE CORSO » - Wissous
Rentabilités brutes prévisionnelles - Affectation des parkings et des caves
Sur la base du descriptif technique et des plans joints - servant de base aux garanties locatives
(contrat FONCIA **) - Document non-contractuel - valeurs mars 2008

CARACTERISTIQUES					LOYERS LIBRES			LOYERS BORLOO*			LOYERS ROBIE RECENTRE*			21,02 €						
N° appi	Résidences	Bâtiment	Etag	Type	Surface m2 habitable	Loyer libre / mois	Loyer libre / mois / m2 hab	Renta. brute prév.	Loyer Borloo* / pk compris (1)	Loyer libre / mois / m2 hab	Renta. brute prév. (2)	Surface m2 applicable Borloo *(3)	Loyer Borloo* / pk compris (4)	Loyer Borloo* / mois / m2 hab	Renta. brute prév. (5)	Surface m2 applicable Robien recentré *(3)	Loyer Robien recentré* / pk compris (4)	Loyer Robien recentré* / mois / m2 hab	Renta. brute prév. (5)	
						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)							
B02	LA SCALA	B	Rdc	2P	44,00 m2	650	14,77	4,36%	650	14,77	4,36%	44,00 m2	650	14,77	4,36%	44,00 m2	650	14,77	4,36%	
B06	LA SCALA	B	Rdc	2P	44,00 m2	700	15,91	4,52%	700	15,91	4,52%	48,50 m2	700	15,91	4,52%	48,50 m2	700	15,91	4,52%	
B12	LA SCALA	B	1	2P	44,00 m2	680	15,45	4,46%	680	15,45	4,46%	44,00 m2	680	15,45	4,46%	44,00 m2	680	15,45	4,46%	
B13	LA SCALA	B	1	3P	62,90 m2	900	14,31	4,21%	900	14,31	4,21%	63,35 m2	900	14,31	4,21%	63,35 m2	900	14,31	4,21%	
B16	LA SCALA	B	1	2P	44,00 m2	700	15,91	4,45%	700	15,91	4,45%	45,70 m2	700	15,91	4,45%	45,70 m2	700	15,91	4,45%	
B22	LA SCALA	B	2	2P	44,00 m2	715	16,25	4,60%	715	16,25	4,60%	45,15 m2	715	16,25	4,60%	45,15 m2	715	16,25	4,60%	
B23	LA SCALA	B	2	3P	62,90 m2	910	14,47	4,15%	910	14,47	4,15%	65,25 m2	910	14,47	4,15%	65,25 m2	910	14,47	4,15%	
B26	LA SCALA	B	2	2P	44,00 m2	705	16,02	4,44%	705	16,02	4,44%	45,70 m2	705	16,02	4,44%	45,70 m2	705	16,02	4,44%	
B32	LA SCALA	B	3	2P	44,00 m2	720	16,36	4,58%	720	16,36	4,58%	45,15 m2	720	16,36	4,58%	45,15 m2	720	16,36	4,58%	
B33	LA SCALA	B	3	3P	62,90 m2	915	14,55	4,10%	915	14,55	4,10%	65,25 m2	915	14,55	4,10%	65,25 m2	915	14,55	4,10%	
B36	LA SCALA	B	3	2P	44,00 m2	710	16,14	4,40%	710	16,14	4,40%	45,70 m2	710	16,14	4,40%	45,70 m2	710	16,14	4,40%	
C21	LA SCALA	C	2	2P	43,10 m2	730	16,94	4,59%	730	16,94	4,59%	47,05 m2	730	16,94	4,59%	47,05 m2	730	16,94	4,59%	
E101	LE CORSO	E	Rdc	2P	50,38 m2	715	14,19	4,16%	715	14,19	4,16%	51,38 m2	715	14,19	4,16%	51,38 m2	715	14,19	4,16%	
E102	LE CORSO	E	Rdc	2P	43,11 m2	650	15,08	4,34%	650	15,08	4,34%	44,11 m2	650	15,08	4,34%	44,11 m2	650	15,08	4,34%	
G301	LE CORSO	G	Rdc	2P	52,75 m2	740	14,03	4,12%	740	14,03	4,12%	53,75 m2	740	14,03	4,12%	53,75 m2	740	14,03	4,12%	
G308	LE CORSO	G	Rdc	2P	44,08 m2	670	15,20	4,33%	670	15,20	4,33%	47,37 m2	670	15,20	4,33%	47,37 m2	670	15,20	4,33%	
G311	LE CORSO	G	1	3P	59,41 m2	880	14,81	4,25%	880	14,81	4,25%	60,41 m2	880	14,81	4,25%	60,41 m2	880	14,81	4,25%	
G321	LE CORSO	G	2	3P	59,41 m2	900	15,15	4,31%	900	15,15	4,31%	61,93 m2	900	15,15	4,31%	61,93 m2	900	15,15	4,31%	
G331	LE CORSO	G	3	2P	49,12 m2	770	15,68	4,41%	770	15,68	4,41%	50,77 m2	770	15,68	4,41%	50,77 m2	770	15,68	4,41%	
G336	LE CORSO	G	1	3P	58,90 m2	890	15,11	4,23%	890	15,11	4,23%	60,95 m2	890	15,11	4,23%	60,95 m2	890	15,11	4,23%	
TOTAL					183 000			15,24	4,33%	183 000			15,24	4,33%	1035,47 m2			183 000	15,24	4,33%

- (1) Loyer libre mensuel avec parking, hors charges et hors droit au bail.
(2) Loyer libre annuel avec parking / prix total hors frais d'acte.
(3) (Surface habitable appartement > 180 m hauteur) + (surface cellier-loggia-balcon-véranda et cave plafonnée à 50% d'un maximum de 16 m² + terrasse plafonnée à 50% d'un max de 9 m², la somme de ces deux surfaces étant plafonnée à 8 m²).
(4) Surface m2 applicable au Borloo *ou Robien recentré * x loyer au m2 Borloo *ou Robien recentré * de la zone - limité au maximum du loyer libre.
(5) Loyer Borloo *ou Robien recentré * / prix appartement + parking.

La valeur estimative du parking est de 50 €.
* Ces informations sont données en l'état actuel de la réglementation et de la fiscalité.
** Si souscription.

Gestion locative

Protection de l'investissement avec les garanties Loyers Impayés et Occupation.

Prise en charge par la société FONCIA de la gestion locative pour le compte de votre client.

Ses prestations :

- Garanties loyers impayés et occupation ;
- Versement des loyers tous les trimestres ;
- Des garanties qui assurent des recettes locatives stables pendant une durée de 9 ans ;
- Ces garanties couvrent le non-paiement des loyers et l'absence de locataire.

Garantie d'impayés

FONCIA se porte lui-même garant de ses locataires, ce qui assure souplesse et rapidité dans le paiement des sinistres, sans risque de résiliation de contrat et l'implique dans la recherche de locataires soigneusement sélectionnés.

- Loyers et charges : dans leur totalité pendant 36 mois inclus sans franchise sans plafond.
- Taxes et impôts récupérables : dans leur totalité sans franchise sans plafond.
- Frais d'expulsion : tous les frais d'avocat, huissier, commissaire priseur sont remboursés dans leur totalité sans franchise.
- Dégradation : dans leur totalité tous les travaux nécessaires à la remise en état des lieux, plomberie, électricité, carrelage, peinture, maçonnerie... sous déduction d'une vétusté calculée entre 7 et 10 ans.
- Date de l'indemnisation : le versement de l'indemnité interviendra le trimestre suivant le 1^{er} impayé puis chaque trimestre.

Garantie Occupation

FONCIA se porte garant de l'occupation des biens de ses propriétaires et assure directement la garantie

- Durée de la garantie : 9 ans
- Nombre de mois maximum garantis : 36 mois
Variation autorisée de - 9 % hors charges et taxe du loyer principal garanti
- Locaux concernés : locaux à usage d'habitation principale
- Montant des revenus fonciers de substitution sera au plus égal à 36 mois de loyers garantis sur une période de 9 ans consécutives
- Date de paiement : à la fin de chaque trimestre

- Prise d'effet de la garantie :
 - > 30 jours après la date de fin de préavis légal de 3 mois du locataire précédent,
 - > 60 jours dans le cas d'un préavis réduit à un mois,
 - > 90 jours lors de la première mise en location, après la date de mise à disposition et de remise des clés.
- Condition : indivisibilité tant matérielle que conventionnelle existant entre cette garantie et le mandat de gestion
- Résiliation du mandat FONCIA par le propriétaire :
 - > Dénonciation du mandat avant le terme échu,
 - > Vente du bien,
 - > Reprise personnelle pour habiter.

Dans ces 3 cas, versement par le propriétaire des honoraires qui auraient été dus jusqu'à l'échéance normale du contrat.

Clause hivernale : la garantie d'occupation ne s'applique pas durant la période hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars). Une franchise de 3 mois est appliquée à compter du 1^{er} avril.

COUT DE LA GESTION ET DES GARANTIES ⁽¹⁾

Gestion	Garanties des loyers impayés	Garantie d'occupation
6 %	1,95 %	1,85 %
	3,80 %	
	9,80 %	

(1) Coût exprimé HT sur les encaissements
Le coût des garanties d'impayés et d'occupation sont déductibles des revenus fonciers.



« La Scala »

NOUVEAU :

ASSISTANCE A LA LIVRAISON

Un contrat d'assistance à la livraison vous est proposé pour un coût maximum de 220 € TTC par lot.

Nous vous précisons que pour le client qui ne souhaiterait pas mandater la Société FONCIA, la remise des clefs devra avoir lieu en sa présence, ou celle d'un tiers de son choix, autre que le gestionnaire.

Signature des mandats de gestion

Le mandat de gestion, garanties d'impayés et d'occupation, FONCIA, personnalisé est désormais annexé au dossier de réservation.

Impôts fonciers

D'après les éléments communiqués par le gestionnaire, le prévisionnel d'impôts fonciers se situerait aux environs de :

> pour les 2 pièces (45 m²) : environ 450 €/An

> pour les 3 pièces (61 m²) : environ 550 €/An

Charges locatives

Nous rappelons que l'impôt foncier n'est pas en vertu de la législation en vigueur, récupérable sur le locataire mais la taxe d'ordures ménagères reste une charge locative.

Concernant les charges locatives, celles-ci devraient se situer aux environs de 1,70 €/m²/mois (hors charges de chauffage).