



DOSSIER PARTENAIRES



R E S I D E N C E
L E S C H L O R O P H Y L L E S
I L O T 2 7 A - B A T I M E N T S S U D
L E S H A U T S D E S A I N T M A R T H E
1 3 0 1 4 M A R S E I L L E

XI0001

Programme Saphir point orange

Jeudi 14 mai 2009

Document non-contractuel, réservé exclusivement aux partenaires



Marseille : un cadre de vie privilégié

La cité phocéenne connaît un plein essor économique

- > 2^e ville de France en terme de population avec 826 700 habitants
- > Le 1^{er} port maritime en France, le 1^{er} en Méditerranée et le 3^e port pétrolier au monde
- > Le 1^{er} port d'embarquement des croisières en France avec 500 000 passagers
- > Le 2^e pôle de Télécommunication en France et le 2^e pôle scientifique et de recherche en France
- > Marseille comptait au 1^{er} janvier 2008 : 67 000 entreprises (1 400 nouveaux établissements par an), 221 950 salariés dans le secteur privé, 85 000 emplois environ dans la Fonction publique et 2 incubateurs d'entreprises innovantes liées à la recherche publique

Des équipements publics de 1^{er} ordre

- > Facile d'accès : aéroport international, aéroport low-cost, TGV, autoroutes...
- > Facile à vivre : métro, tramway, bus...
- > Facile à aimer : températures clémentes, ensoleillement maximal, beauté des paysages, culture accueillante et chaleureuse

Conditions financières

Formule Classique

Prix moyen m² : 3 149 €/m² hors parkings

Prix du parking sous-sol : 11 000 € l'unité

Prix du parking extérieur : 3 500 € l'unité

Rentabilité libre : 4,55 %

Rentabilité Scellier Robien* : 4,54 % (Plafond Robien à 15,05 €/m² - valeur 2009)

Rentabilité Scellier Borloo* : 4,35 % (Plafond Borloo à 12,04 €/m² - valeur 2009)

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

- > Un quartier d'affaire en pleine expansion, La Joliette, avec les docks réaménagés, l'élite des entreprises tertiaires et le siège d'Euro-méditerranée

Une localisation géographique des plus attractives

- > A 8 km du centre-ville de Marseille et du Vieux-Port et à 7 km de la gare Saint Charles
- > A 15 km de la plage du Prado et du parc Borely et à 30 km d'Aix-en-Provence
- > La ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures et Lyon à Marseille en 1h30
- > Point de convergence des principales lignes du réseau régional TER
- > Bus ligne L27 « La Rose – Saint Exupéry » arrêt Forge Dolet
- > Aéroport international Marseille – Provence à environ 30 km de Marseille

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

Les atouts du programme

- > Un promoteur de renom : BOUWFONDS MARIGNAN
- > Un projet développé dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)
- > Une réalisation contemporaine au sein d'un environnement paysager
- > Dans l'environnement des « Chlorophylles » : groupes scolaires, équipements de loisirs et de sports ainsi que divers commerces (centre commercial, commerces de proximité...)
- > Prestations de qualité : carrelage en grès cérame, meuble vasque avec miroir et bandeaux lumineux, sèche-serviette dans la salle de bain, panneaux radiants électriques dans le séjour
- > Sécurité des accès : menuiseries extérieures en PVC blanc, coffre et volets roulants en PVC, vidéophone, porte d'entrée à âme pleine avec serrure 3 points A2P*, accès aux sous-sols vers les étages sécurisés par ascenseur à clé, éclairage des sous-sols à déclenchement automatique à l'ouverture de la porte basculante

L'offre UFG

L'ensemble immobilier réalisé par BOUWFONDS MARIGNAN, est situé sur les Hauts de Sainte-Marthe dans le XIV^e arrondissement de la cité phocéenne.

L'opération est un domaine clos et sécurisé.

Composée de 4 bâtiments R+2 à R+5 répartis sur 12 hectares, pour un total de 246 logements, qui se décomposent comme suit :

- les bâtiments Nord et Nord-Est : 68 logements
- le bâtiment Centre : 81 logements
- le bâtiment Sud : 77 logements

Composé de 4 bâtiments, « LES CHLOROPHYLLES » représentent 226 logements en R+4 et R+5.

UFG Partenaires propose dans cette opération, la cage K du bâtiment Sud, soit 13 appartements avec une typologie allant du studio au quatre pièces.

- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2010
- Date de démarrage des notifications : 3^e trimestre 2009
- Date limite pour le choix des prestations : juillet 2010

Caractéristiques et Grille de prix

LES CHLOROPHYLLES - MARSEILLE

Grille de prix - affectation des parkings

Sur la base du descriptif technique et des plans joints

Document non-contractuel - Valeur mai 2009

CARACTERISTIQUES										PRIX - DEPOT DE GARANTIE				
N° apt	Bâtiment	Etage	Type	Surface m ² habitable (1)	Terrasse en m ² (3)	Exposition	N° parking extérieur	N° parking sous-sol	Niveau	Prix appartement (4)	Prix parking extérieur (4)	Prix parking sous-sol (4)	Prix total appartement + parking (4)	2 % à la réservation
K01	3	RDC	3P	65,46 m ²	25,14 m ²	NE-SO	976	PJ104	-2	197 700	3 500	11 000	212 200	4 244
K02	3	RDC	2P	45,02 m ²	16,91 m ²	SO		PJ81	-2	144 400		11 000	155 400	3 108
K11	3	1	1P	28,35 m ²	2,35 m ²	SE	987	PJ103	-2	100 900	3 500	11 000	115 400	2 308
K12	3	1	3P	61,90 m ²	16,61 m ²	NE-SO		PJ83-PJ84	-2	184 200		22 000	206 200	4 124
K13	3	1	2P	45,00 m ²	13,41 m ²	SO	975	PK80	-2	146 400	3 500	11 000	160 900	3 218
K14	3	1	3P	63,83 m ²	32,61 m ²	NE-SO	974	PK105	-2	197 700	3 500	11 000	212 200	4 244
K21	3	2	1P	28,35 m ²	2,35 m ²	SE	988	PJ82	-2	102 900	3 500	11 000	117 400	2 348
K22	3	2	3P	61,95 m ²	16,61 m ²	NE-SO		PK43-PK44	-1	185 200		22 000	207 200	4 144
K23	3	2	2P	45,04 m ²	13,41 m ²	SO	973	PK79	-2	148 400	3 500	11 000	162 900	3 258
K24	3	2	3P	63,85 m ²	21,05 m ²	NE-SO	972	PK108	-2	200 700	3 500	11 000	215 200	4 304
K31	3	3	4P	84,00 m ²	29,12 m ²	NE-SO		PK14-PK15	-1	248 700		22 000	270 700	5 414
K32	3	3	3P Duplex	64,42 m ²	34,46 m ²	NE-SO-NO		PK47-PK48	-1	212 700		22 000	234 700	4 694
K33	3	3	3P	63,90 m ²	21,05 m ²	NE-SO		PL03-PK16	-1	200 700		22 000	222 700	4 454
TOTAL				721,07 m²	245,08 m²					2 270 600	24 500	198 000	2 493 100	49 862

(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

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

LES CHLOROPHYLLES - MARSEILLE

Rentabilités brutes prévisionnelles - Affectation des parkings

Réalisée à partir du descriptif technique et des plans joints - Servant de base aux garanties locatives

(contrat LAMY **) - Document non-contractuel – valeurs mai 2009

N° apt	CARACTERISTIQUES			LOYERS LIBRES		LOYERS SCCELLIER BORLOO*			LOYERS SCCELLIER ROBIEEN *			
	Bâtiment	Etage	Type	Loyer libre / mois / Pk compris (1)	Loyer libre / mois / m2 hab	Surface m2 applicable Scellier Borloo *(3)	Loyer Scellier Borloo / pk compris (4)	Loyer Scellier Borloo / mois / m2 hab	Surface m2 applicable Scellier Robien *(3)	Loyer Scellier Robien / pk compris (4)	Loyer Scellier Robien / mois / m2 hab	
K01	3	RDC	3P	780	11,92	65,46 m2	780	11,92	65,46 m2	780	11,92	
K02	3	RDC	2P	630	13,99	45,02 m2	542	12,04	45,02 m2	630	13,99	
K11	3	1	1P	420	14,81	29,53 m2	355	12,52	29,53 m2	420	14,81	
K12	3	1	3P	780	12,60	66,40 m2	780	12,60	66,40 m2	780	12,60	
K13	3	1	2P	670	14,89	49,50 m2	595	13,22	49,50 m2	670	14,89	
K14	3	1	3P	790	12,38	68,33 m2	790	12,38	68,33 m2	790	12,38	
K21	3	2	1P	460	16,23	29,53 m2	355	12,52	29,53 m2	444	15,66	
K22	3	2	3P	790	12,75	66,45 m2	790	12,75	66,45 m2	790	12,75	
K23	3	2	2P	680	15,10	49,54 m2	596	13,23	49,54 m2	680	15,10	
K24	3	2	3P	795	12,45	68,35 m2	795	12,45	68,35 m2	795	12,45	
K31	3	3	4P	1 005	11,96	88,50 m2	1 005	11,96	88,50 m2	1 005	11,96	
K32	3	3	3P Duplex	830	12,88	68,92 m2	829	12,87	68,92 m2	830	12,88	
K33	3	3	3P	820	12,83	68,40 m2	820	12,83	68,40 m2	820	12,83	
TOTAL				113 400	13,11	763,92 m2	108 384	12,53	763,92 m2	113 208	13,08	
											15,05 €	
												4,41%
												4,86%
												4,37%
												4,54%
												5,00%
												4,47%
												4,54%
												4,58%
												5,01%
												4,43%
												4,46%
												4,24%
												4,42%
												4,55%

(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 > 1,80 m hauteur) + (surface cellier-loggia-balcon-véranda et cave plafonnée à 50% d'un max 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 Scellier Borloo *ou Scellier Robien * x loyer au m2 Scellier Borloo *ou Scellier Robien * de la zone - limité au maximum du loyer libre

(5) Loyer Scellier Borloo *ou Scellier Robien * / prix appartement + parking

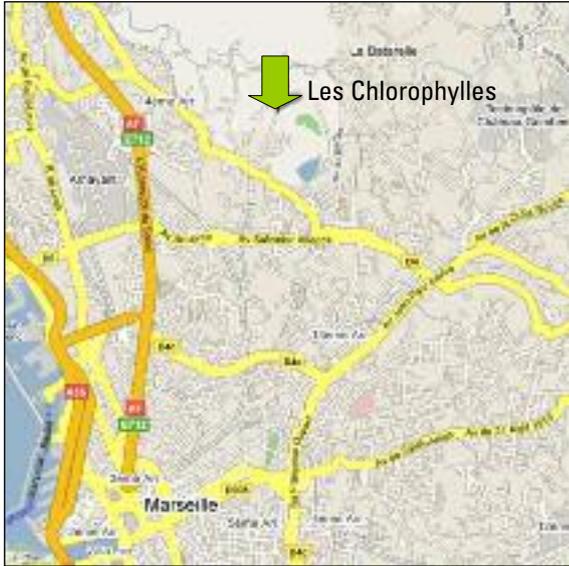
La valeur estimative du parking est de 50 € pour les parkings en sous-sol et de 30 € pour les parkings extérieurs.

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

* Dans ce cas, le fait de dissocier la location du parking de son logement n'offre pas le bénéfice d'un revenu locatif supplémentaire.

** Si souscription

Plan de situation



“Les Chlorophylles”

Bâtiment K



Gestion locative

Protection de l'investissement avec la garantie paiement des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique et la garantie vacance et carence locative

> Prise en charge par la société LAMY de la gestion locative pour le compte de votre client

Ses prestations

> **Garantie d'impayés, de protection juridique et de détérioration immobilière**

> **Garantie carence et vacance locative**

> **Versements des loyers tous les mois (80 % + solde fin de trimestre)**

Des garanties qui assurent des recettes locatives stables pendant une durée de trois ans renouvelable d'année en année.

Impôts fonciers

D'après les éléments communiqués par le gestionnaire, le provisionnel d'impôts fonciers se situerait aux environs de 16,5 €/m²/an.

Conditions générales

> Conditions : indivisibilité des garanties avec le mandat de gestion tant matérielle que conventionnelle, mais possibilité de conserver la gestion uniquement.

> Résiliation : en cas de résiliation en cours d'année après la période initiale, le mandataire, s'il accepte, aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires d'un trimestre.

Pack Sérénité	Pack Sécurité	Pack Sûreté
Gestion courante + garantie de loyers impayés	Pack Sécurité + vacance locative	Ensemble des garanties + carence locative
9,9 % TTC	11,2 % TTC	12,5 % TTC

Le coût des garanties d'impayés est déductibles des impôts. Les honoraires de relocation s'élèvent à 7,95 % TTC du loyer annuel hors charges + 116 € rédaction de bail. **Les honoraires de première mise en location seront pris en charge par Lamy.**

L'assistance à la livraison du logement sera facturée 180 Euros TTC

La déclaration annuelle des revenus fonciers sera facturée 42 € HT

NB : pour plus de détails, se référer au mandat sur demande auprès de l'UFG, seul élément contractuel

Pack Sérénité : gestion courante, paiement des loyers impayés, détériorations immobilières, protection juridique immobilière

Elle permet d'assurer le respect des conséquences financières des engagements pris par les locataires que **LAMY** a recherchés et choisis, soit l'obligation du paiement du loyer, des charges et taxes y afférentes et de l'obligation de restituer les lieux loués en bon état.

> Paiement des loyers

Plafond	Etendue	Date de versement	Délai d'application
65 000 par sinistre (sans franchise)	100 % du loyer et charges	A l'échéance prévue par le mandat	Immédiat

> Détériorations immobilières

Franchise	Plafond
Dépôt de garantie	8 000 € TTC par sinistre

> Protection juridique immobilière action contre le locataire et défense du propriétaire

Seuil d'intervention	Plafond garanti
400 €	4 600 € TTC

Pack Sécurité : indemnisation du propriétaire lors de l'inoccupation du bien entre deux locataires : vacance locative

Durée	Etendue	Date de versement	Délai d'application
6 mois	80 % du loyer et charges	A l'échéance prévue par le mandat	60 jours après la fin du préavis

Pack Sûreté : indemnisation du propriétaire si le logement est inoccupé après la livraison du bien : carence locative

Durée	Etendue	Période de livraison	Délai d'application
6 mois	80 % du loyer	Du 1^{er} avril au 30 septembre	60 jours après la date de livraison du bien

Conditions d'application de la garantie carence

*Régularisation du mandat : le présent mandat devra être régularisé au moins 45 jours avant la livraison du logement.

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 1,52 €/m²/mois (hors charges de chauffage).