



Investissement immobilier défiscalisable en de Robien



Le Domaine de Gramont

Orthez



Pour tout renseignement : 05 62 72 05 05



Préambule

Le Groupe Les Patrimoines de France bénéficie d'une longue expérience au service de l'investissement immobilier.

Le Groupe Les Patrimoines de France par son rapprochement avec le Groupe Elience a souhaité se diversifier au travers de ses différentes structures pour intervenir dans les domaines de la commercialisation, la gestion, l'entretien des immeubles, la transaction en cas de revente, ce qui assoit sa compétitivité dans un secteur en pleine mutation.

Sa volonté est d'être acteur dans toutes les activités permettant un suivi maîtrisé de votre client pendant la durée de son investissement et même au-delà.

Si ce Groupe est reconnu pour son dynamisme, sa volonté permanente d'adaptation et d'innovation, il n'en reste pas moins attaché à une conception traditionnelle d'un immobilier qualitatif où se côtoient des propriétaires occupants et des locataires, gage de pérennité.

Sa connaissance, son professionnalisme, son indépendance et ses équipes sont de véritables atouts pour la satisfaction de ce qui représente notre principale motivation : Le client

C'est dans cet esprit que le Groupe Les Patrimoines de France fort de votre confiance, vous attend comme partenaire.

Bonnes ventes ! ...

Jean Jacques Olivie



Sommaire

1. Fiche signalétique du programme
2. Pourquoi choisir Orthez ?
3. L'environnement
4. Le quartier
5. Le maître d'ouvrage
6. Le gestionnaire
7. Plans de masse
8. Package spécial investisseurs
 - 8.1 Pour un investissement optimum
 - 8.2 Coût pour l'investisseur
 - 8.3 Détail des garanties locatives
 - 8.4 Garantie de revente (garantie de valeur)
9. Procédure d'organisation
10. Documents à remplir

Retrouvez tous les éléments de nos books de vente sur notre site : <http://www.patrimoinesdefrance.fr>
Contactez-nous si vous n'avez pas encore vos codes d'accès.

• Communication : sandrine badia
• 05 62 72 47 14
•



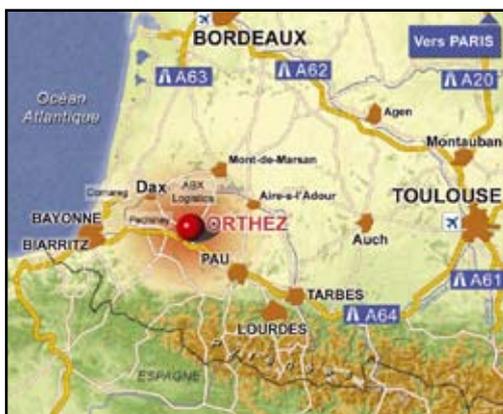
I. Fiche signalétique

<i>Dénomination</i>	LE DOMAINE DE GRAMONT
<i>Adresse</i>	Rue Canton Planté - Orthez
<i>Nombre de Lots</i>	84 appartements T2 et T3
<i>Nombre d'étages</i>	R + 2
<i>Permis de Construire</i>	6443003R1029 - 25.04.2006
<i>Références Cadastres</i>	AN 28-29-30-31-32-267
<i>SCI</i>	Gramont
<i>Maître d'ouvrage</i>	ADOUR PROMOTION
<i>Maître d'oeuvre</i>	Cabinet Moulia & Gauche (Orthez)
<i>Notaire</i>	Maître Dupont 2, Place Brumera BP 224 64300 ORTHEZ
<i>Date de Passation des Actes</i>	Novembre 2006
<i>Bureau de Contrôle</i>	Socotec (Pau)
<i>Banque</i>	Caisse d'Epargne
<i>Gestionnaire</i>	ELIENCE Carte professionnelle N° 439 Garantie financière SOCAMAB (18, Rue Beaumais 75010 PARIS)
<i>Ingénierie Commerciale</i>	PATRIMOINES de FRANCE Carte professionnelle N° 985 Garantie QBE (12, place Vendôme 75001 PARIS)
<i>Livraison Prévue</i>	1^{er} TRIMESTRE 2008 : Bât 1,2,3 2^{ème} TRIMESTRE 2008 : Bât 4,5,6,7
<i>Chèque de Réservation (non encaissable)</i>	A l'ordre de Maître Dupont



2. Pourquoi choisir Orthez ?

LA SITUATION



Carte d'ensoleillement de la France :
Orthez, ville ensoleillée !

LES ACCES

Par la route :

- RN 117 (Pau Bayonne)
- A64 (Saint Sébastien-Bayonne Toulouse)
- D933 (Mont-de-Marsan Pampelune)
- D947 (Dax Oloron-Sainte-Marie)
- N134 / D936 / D947 (Jaca Orthez)

Par Avion :

- Pau-Pyrénées (à 30 mn d'Orthez) - Biarritz-Merignac (à 45 mn d'Orthez)

Par Train :

- TGV SNCF / Gare d'Orthez : Tel : 05.59.65.25.05
- TGV : 4 arrêts quotidiens sur la ligne Paris-Tarbes-Paris

Par autobus :

Des liaisons régulières d'autobus sont assurées avec la côte basque, le Béarn et les Landes

LE DYNAMISME ECONOMIQUE

- Orthez a une économie très diversifiée qui tourne autour de l'agriculture, l'artisanat, les industries textiles et une industrie du meuble.
- 75 % des exploitations agricoles ont moins de 30 ha.
- Par contre, les 25 % d'exploitations supérieures à 30 hectares représentent 65 % de la superficie agricole utilisée. Elles ne cessent d'augmenter (18 en 1979, 21 en 1988 et 27 en 2000) ; de plus, leur SAU moyenne par hectare continue de croître elle aussi : 41 ha en 1979, 46 ha en 1988 et 54 ha en 2000
- La production agricole est largement dominée par le maïs (74 %).
- Localement, on observe une diversification avec le développement de la filière viticole, l'arrivée du « bio ».
- La tradition artisanale reste très importante avec 49 % du secteur secondaire.
- Plusieurs industries traditionnelles se maintiennent. On trouve à Orthez des industries textiles de renommée internationale.
- L'industrie du meuble est aussi bien présente.
- Actuellement, dans le paysage économique orthézien, les secteurs du papier-carton et de l'édition-imprimerie se portent bien et huit entreprises évoluent.



Les Arènes



Le Pont Vieux



Le Gave du Pau



Eglise St Barthélémy



La plupart des équipements sont accessibles à pied de la résidence

LES EQUIPEMENTS

Enseignement :

- 10 écoles primaires et maternelles
- 7 collèges
- 4 lycées
- 3 lycées professionnels
- 1 établissement adapté
- 1 lycée agricole
- 1 lycée professionnel
- 1 école de commerce
- 1 école d'art
- 1 école paramédicale
- 2 organismes de formation professionnelle

Sports et loisirs :

- 4 gymnases
- 4 stades
- 2 terrains de rugby
- 5 terrains de football
- 2 piscines

- 1 théâtre

Commerces et services :

- 1 centre commercial E.Leclerc
- 1 supermarché Intermarché
- Nombreux commerces de proximité



Hypermarché



Centre commercial

Sources : Ville d'Orthez et le Journal du management

LA DEMANDE LOCATIVE

- L'offre locative est moyenne, certaines agences n'ont pas de produit à la location notamment sur les petits logements T2 et T3. Avec plus de 10 000 habitants aujourd'hui, elle est en plein développement. Sa proximité et sa facilité d'accès vers Pau et Dax sont un gage de fort potentiel locatif
- L'implantation d'Orthez au pied des Pyrénées et au carrefour de la Chalosse Landaise, du Pays basque et de la Bigorre en fait un site idéalement placé.

Typologies construites sur la ville (en pourcentage) :

Studios/T1	4,4 %
T2	10,6 %
T3	15,9 %
T4 et +	69 %

Composition des foyers sur la ville (en pourcentage) :

1 pers	33,9 %
2 pers	33,9 %
3 pers	14,8 %
4 pers	12,8 %

Informations démographiques complémentaires :

39,6 % de locataires
63,2 % de personnes vivant et travaillant dans la même commune
42,4 % d'actifs

C'est pour ces raisons que nous avons choisi de faire une résidence avec une majorité de T2 et T3.

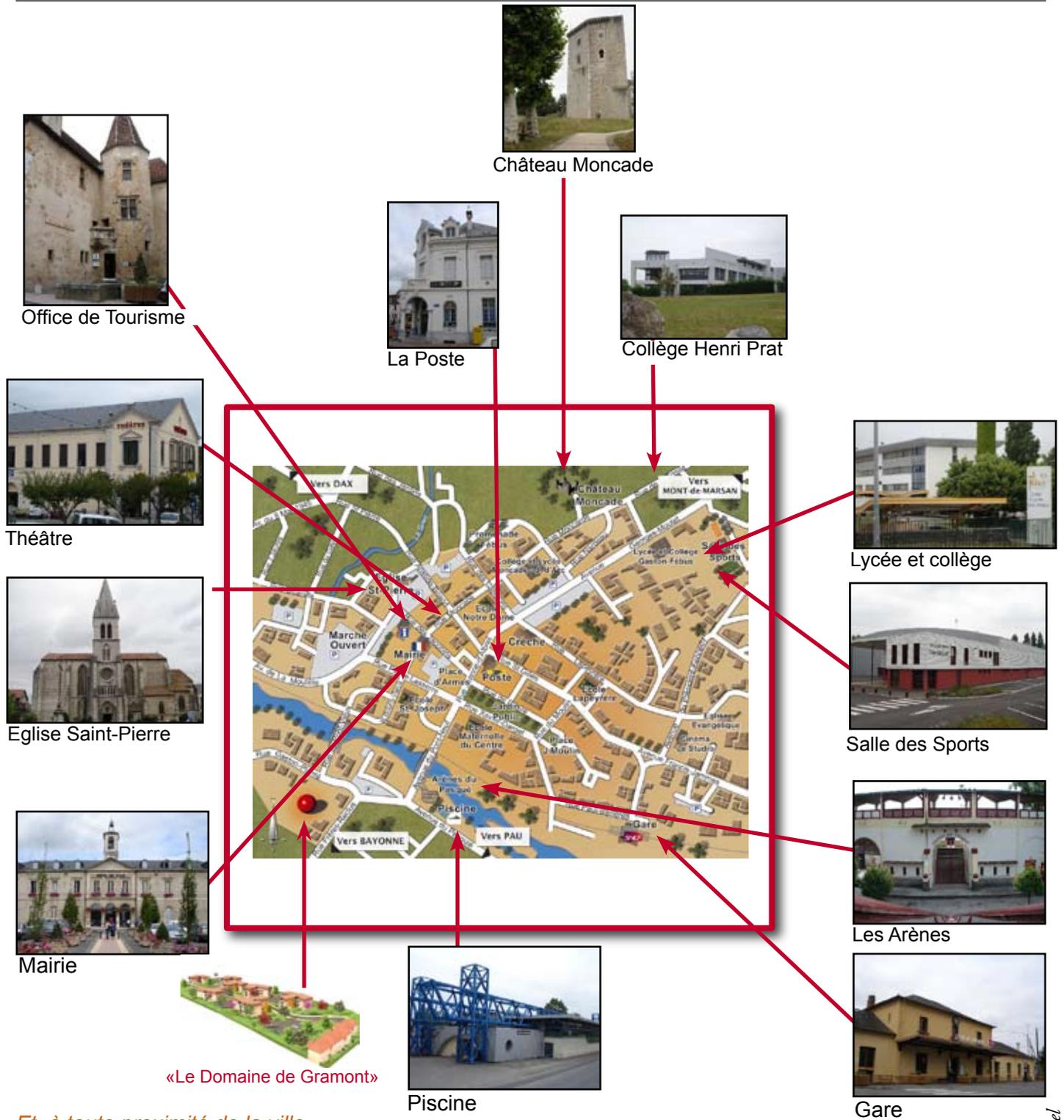
Sources : INSEE - Enquête auprès des agences immobilières sur place



**Le Domaine de Gramont,
toute l'authenticité du
Béarn**



3. L'environnement



Et, à toute proximité de la ville ...



Hypermarché Leclerc



Finorga (Mourenx)



SOFICAR (Abidos)



4. Le quartier



Rue derrière le terrain



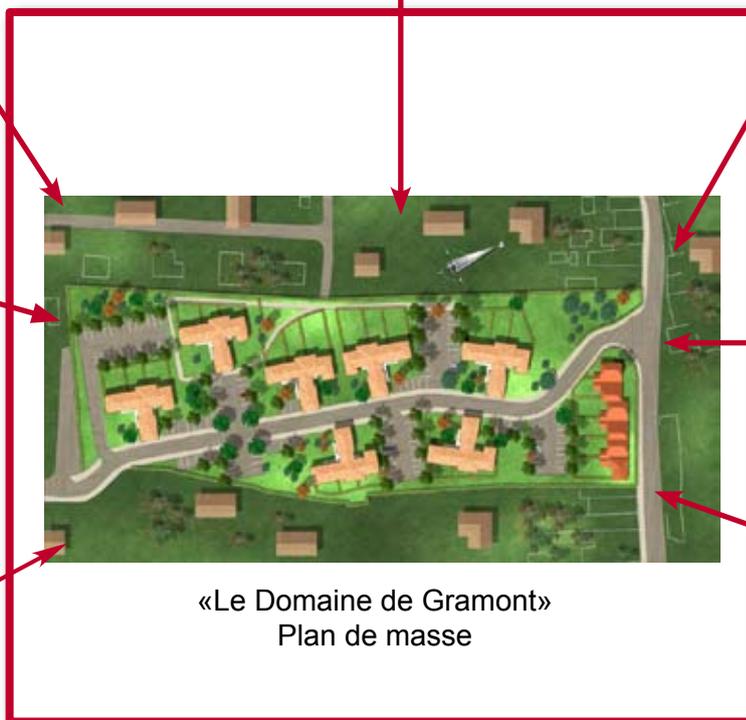
Maisons face au terrain



Rue Gaston Plantié



Maisons en face



«Le Domaine de Gramont»
Plan de masse



Maisons en face



Quartier résidentiel



Rue Gaston Plantié



Terrain rue des Glycines



Terrain rue Gaston Plantié

Et, à toute proximité de la résidence ...



Ecole de Départ (1 000m)



Collège Daniel Argote
(1000m)



Commerces (500m)



CHU (800m)



5. Le maître d'ouvrage

ADOUR PROMOTION

Ancien cadre de la SACI, filiale de la Banque de Paris et des Pays Bas et du Crédit Foncier de France, Philippe Caris fonde en avril 1979, La SARL ADOUR PROMOTION.

Au fil des années ses nombreuses réalisations et son éthique professionnelle lui valent la reconnaissance des ses pairs de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) qui l'accueillent au sein de leur cercle très fermé.

La FNPC est un interlocuteur écouté des administrations, du gouvernement et des parlementaires. Elle participe activement, à travers diverses commissions, par des contacts formels ou informels, par des prises de position publiques, à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires qui concernent les domaines d'activité de ses adhérents. Elle intervient également auprès des instances européennes au travers de l'Union Européenne des Promoteurs-Constructeurs (UEPC).

Aujourd'hui ADOUR PROMOTION privilégie dans toutes ses résidences, la qualité de vie en proposant des habitats clairs, une architecture élégante, des équipements luxueux, rigoureusement sélectionnés

pour leur facilité d'entretien, leur agrément et leur pérennité.

Les sites sont toujours sélectionnés judicieusement. Les résidences sont implantées près des infrastructures de proximité indispensables (commerces, centres commerciaux, groupes scolaires, services, gares ...) et dont les accès aux grands axes urbains et routiers sont immédiats.

ADOUR PROMOTION peut se prévaloir d'avoir réalisé 942 logements dans le Sud-Ouest Aquitain, 6500 m2 de bureaux en centre ville à Pau, des surfaces commerciales et des lotissements.



ADOUR PROMOTION





6. Le gestionnaire

Le Groupe Les Patrimoines de France a souhaité se rapprocher d'une structure de gestion spécifique pour l'investissement immobilier locatif neuf. La mise en route d'un logement neuf nécessite souvent la présence de professionnels pour tout ce qui concerne les travaux de finition, les rapports avec les promoteurs et les entreprises concernées.

La mise en location sur le marché d'un certain nombre de logements identiques sur un même site nécessite également une gestion active pour bénéficier d'une véritable performance locative en temps et en qualité.

Afin de répondre à ces deux points essentiels pour réussir son investissement, ELIENCE a créé des services spécifiques :

>> Un service locatif spécialisé avec des méthodes actives :

- Des méthodes habituelles de publicité-presse ;
- Un site internet : www.lespatrimoinesdefrance.fr ;
- Des partenariats avec des organismes privés ou semi publics à fort potentiel locatif ;
- Des frais de mise en location à tarif réduit.

>> Un service pour les déclarations fiscales (spécificité Périssol, Besson, de Robien recentré, constitution de S.C.I., etc...).

.....
: ELIENCE
: Spécialiste de l'immobilier locatif neuf



>> Quelques opérations gérées par Elience





7. Plan de masse

Le Domaine de Gramont





8. Package spécial investisseurs

9.1 Pour un investissement optimum

Une formule adaptée à l'investisseur

- Sélection de produits immobiliers
- Ingénierie financière avec simulation si nécessaire
- Prise en charge des frais d'acquisition, d'hypothèque, d'intérêts intercalaires, de procuration et de frais de dossiers bancaires
- Prise en charge totale de la gestion
 - réception du bien
 - recherche et sélection du locataire
 - rédaction des baux
 - établissement des états des lieux (d'entrée et de sortie)
 - perception et reversement des loyers
 - règlement des appels de fonds du syndic
 - entretien et réparation
 - gestion des contentieux éventuels
- Adhésion aux contrats Investisseurs locatifs couvrant :
 - l'absence de locataire
 - les impayés de loyers
 - les frais de recouvrement et de détérioration
- Adhésion à la garantie revente sur 9 ans
- Prise en charge de la revente éventuelle à terme par ELIENCE
- Aide aux déclarations fiscales

9.2 Coût pour l'investisseur

Gestion Courante	9,32 % TTC du quittance-ment	Déductible des revenus fonciers
Garanties Impayés Défense / recours Détérioration immobilière	2,9 % TTC du quittance-ment	Déductible des revenus fonciers
Carences et vacances locatives Garantie revente 9 ans	Intégrées dans le prix de vente	Amortissable avec l'option de Robien recentrée



9.3 Détail des garanties (Carence et Vacances)

	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
CARENCE LOCATIVE (Absence du 1er locataire)	12 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes	SANS
VACANCES LOCATIVES (Absence à partir du 2ème locataire)	12 MOIS DE GARANTIE 100 % du loyer hors charges et taxes par sinistre Seuil d'intervention de 400€TTC	SANS
LOYERS IMPAYÉS CHARGES ET TAXES CONTENTIEUX	DUREE ILLIMITEE 100 % du loyer, charges et taxes par sinistre 80 000 € TTC maximum	SANS
DETERIORATIONS IMMOBILIERES	9 500 € TTC maximum par sinistre et par locataire	SANS
PROTECTION JURIDIQUE	4 000 € TTC maximum Seuil d'intervention 250 € TTC	SANS

9.4 Garantie Revente (garantie de valeur)

Si l'acquéreur est contraint de vendre son bien par suite d'événements tels que :

- Décès par suite d'accident
- Invalidité permanente totale suite à un accident
- Divorce
- Naissances multiples
- Perte d'emploi (salariés)
- Perte d'activité suite à liquidation judiciaire pour les TNS (commerçants, professions libérales etc)
- Réintégration de l'avantage fiscal suite aux événements ci-dessus.

	MONTANT DE GARANTIE	DUREE
GARANTIE REVENTE	La différence entre le prix de revient à l'achat et le prix de revente net (commission d'agence comprise) 20% du prix d'achat plafonné à 31 000 €	10 ans fermes (sauf divorce 5 ans fermes)

• Résultat :

- Une aide exceptionnelle à la vente
- Une facilité d'obtention de crédit car le banquier est mieux garanti
- Un produit qui garantit aux clients la notion de juste prix
- Un produit qui sécurise définitivement l'acheteur