

DOSSIER PARTENAIRES



DOMAINE RIVES DE MARNE
AVENUE DU MARÉCHAL FOCH
CHEMIN DES PÂTIS
QUAI JACQUES PRÉVERT
77100 MEAUX

WJ0001

Programme Saphir point Orange

Lundi 24 septembre 2007

Document non-contractuel, réservé exclusivement aux partenaires

Groupe **UFG**
un monde d'alternatives

DOMAINE RIVES DE MARNE



Douceur de vivre entre parc naturel et bord de Marne

INTERVENANTS A L'OPERATION

Sélection et commercialisation

UFG Partenaires

173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 44 56 10 00 - Fax : 01 44 56 11 00

Maître d'ouvrage

S.A.S SOGEPROM Habitat

« Immeuble Ellipse »
41, avenue Gambetta
92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Au capital de 40 000 €
RCS de Nanterre n° 444 562 029

Architectes

Cabinet ELLEBOODE

121, rue de la Pompe
75116 PARIS
Tél : 01 44 34 44 34 - Fax : 01 45 04 60 11

Garantie d'Achèvement

En cours

Dépôt de garantie

Etude THIBIERGE

9, rue d'Astorg
75008 PARIS
Tel : 01 40 17 87 37 - Fax : 01 42 66 54 29

Notaires

Etude THIBIERGE

9, rue d'Astorg
75008 PARIS
Tel : 01 40 17 87 37 - Fax : 01 42 66 54 29

Gestionnaire

FONCIA VAL D'EUROPE

Interlocuteur : Thierry Charpentier
1-3, place de l'Aulnette
77700 BAILLY ROMAINVILLIERS
Tél : 01 60 42 09 09 - Fax : 01 60 43 75 37

Syndic provisoire

Foncia

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Permis de démolir

PD N° 077.284.06.60.21
Délivré le 9 février 2007 par la Mairie de MEAUX

Permis de Construire

PC N° 077.284.06.10.96
Délivré le 18 janvier 2007 par la Mairie de MEAUX

Livraison prévisionnelle

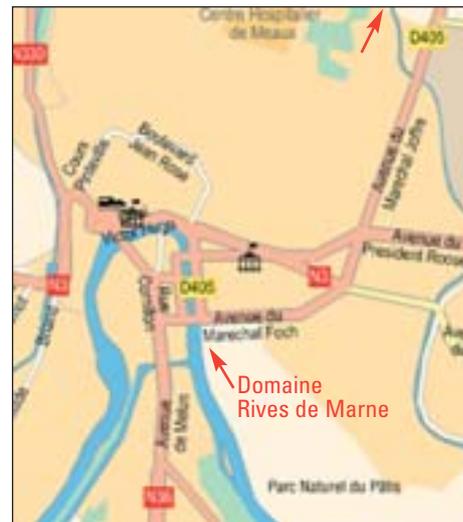
3^e trimestre 2009

MEAUX : une situation privilégiée

A PROXIMITÉ DE
MARNE LA VALLÉE,
VAL D'EUROPE
ET PARIS



PLAN GENERAL



PLAN DU QUARTIER

MEAUX, le charme provincial à proximité de Paris

Economie : une commune en développement et en mutation

- > Une position géographique stratégique à proximité des grands pôles économiques de l'est parisien : Paris (45 km), Marne la Vallée (20 mn) et Roissy-Charles-de-Gaulle (30 mn).
- > Sur la commune on recense 2 489 établissements (dont 700 commerces et services), 2 zones d'activités et 1 zone franche urbaine avec des entreprises dans les domaines du commerce, du service aux entreprises, du BTP, de l'industrie etc.

Une commune agréable et pratique à vivre :

- > Ville d'art et d'histoire.
- > Nombreux commerces et services, 2 centres commerciaux, plusieurs marchés par semaine, etc.
- > Nombreux établissements scolaires jusqu'aux lycées ainsi que des écoles et formations universitaires ou professionnelles.
- > Vie culturelle : théâtre, cinémas, musée, conservatoire, médiathèque, festivals...
- > Vie sportive : 10 gymnases, 2 piscines, 5 stades, centre nautique, centre hippique, base de voile, et plus de 70 clubs sportifs.

Entre bord de Marne et Parc Naturel, le « Domaine rives de Marne »

Un environnement naturel d'exception...

- > Parc naturel du Pâtis sur 150 hectares à proximité immédiate de l'opération.
- > Les bords de Marne.

... avec les attraits de la ville

- > A 800 mètres de la gare et du centre ville.
- > Proximité crèches, écoles, centres sportifs, commerces et services.

La Desserte :

- > **Liaisons routières** : A140 vers A4 Paris/Metz-Nancy en liaison directe, RN3, proximité A1 Paris Lille, A5 Paris Dijon, Francilienne...
- > **Liaisons ferroviaires** : Gare à 800 mètres de l'opération - Ligne TER depuis la Gare de L'Est vers Meaux (27 mn pour les trains directs - 41 mn pour les trains omnibus).
 - A terme, la branche Paris-Meaux pourrait être intégrée à la ligne E du RER.
 - Gare TGV Chessy Marne la Vallée à 15 km.
- > **Transports urbains** : 9 lignes desservent la commune ainsi que 5 lignes du réseau des Transports interurbains de la Seine et Marne.
- > **Transports aériens** : 38 km de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

Rue Saint-Etienne - Meaux



Etude de marché

Positionnement

- > Le Domaine des rives de Marne se situe dans un quartier résidentiel en bord de Marne.
- > A proximité immédiate du Parc Naturel du Pâtis.
- > Gare vers Paris à 800 mètres.
- > Nombreux commerces et services sur la commune.

Analyse des principales caractéristiques de la demande

- > Population : 49 800 habitants (recensement 2004 et 2005).
- > Meaux est la ville la plus peuplée du département de Seine-et-Marne.
- > Entre 1999 - 2004, la commune a vu croître sa population de 4,8 %, et poursuit encore sa progression.
- > Pénurie de logements du fait que l'offre n'a pas suivi l'évolution démographique sur le secteur.
- > Un taux de chômage divisé par deux entre 1999 et 2005 passant à 7,7 % de la population active.
- > Majorité de 3 et 4 pièces sur la commune.
- > 77 % d'immeubles collectifs dans la commune.
- > 33 % de propriétaires.

Contexte général

Bilan du marché des logements neufs pour 2006 : encore une année record

- > Environ 126 260 logements neufs vendus (+ 3,9 % par rapport à 2005).
- > Proportion de logements destinés à la location en léger recul (- 3 %), demeurant encore très élevée avec 53 % des ventes (35 % en 2002, 57 % en 2005).
- > Mises en vente toujours en augmentation : + 12,5 % en 2006 par rapport à 2005.
- > Mises en chantier : 420 894 unités en 2006 contre 410 000 en 2005 ; progression ralentie au 4^e trimestre 2006.
- > Prix moyen au m² des logements neufs en France : 3 100 € (contre 2 850 € /m² en 2005).
- > Hausse des prix en « pondération » : + 7,8 % en 2006 contre + 11 % en 2005.
- > Allongement de la durée de vente : 7,3 mois contre 5 mois moyen en 2005.
- > Augmentation du stock de logements neufs : 78 950 unités à fin 2006 contre 52 900 unités à fin 2005 (+ 49,3 % par rapport à 2005).

Variation annuelle moyenne des prix au 4^e trimestre 2006, analyse de conjoncture FNPC (mars 2007)

	2002	2003	2004	2005	2006
Paris	+ 8 %	+ 15 %	+ 3 %	+ 10 %	+ 10 %
Ile-de-France	+ 6 %	+ 4 %	+ 14 %	+ 15 %	+ 4 %
Nice	+ 3 %	+ 18 %	+ 18 %	+ 18 %	+ 9 %
Lyon La Courly	+ 11 %	+ 11 %	+ 9 %	+ 12 %	+ 10 %
Lille (agglomération incluse)	+ 8 %	+ 8 %	+ 8 %	+ 15 %	+ 5 %
Strasbourg	+ 3 %	+ 6 %	+ 5 %	+ 19 %	+ 7 %
Toulouse	+ 5 %	+ 5 %	+ 9 %	+ 13 %	+ 13 %
Marseille	+ 5 %	+ 22 %	+ 2 %	+ 7,8 %	+ 7,4 %

- > Une demande toujours soutenue, mais plus sélective sur les produits de grande taille : l'offre de logement reste insuffisante mais doit s'adapter à la demande.

Marché de l'Ile de France 2006 : un retour à la normalisation du marché

- > Hausse des prix modérée en Ile de France.
- > Volume des ventes en recul de 12 % (20 500 ventes contre 23 200 en 2005). Fléchissement en Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne après plusieurs années record.
- > Baisse des mises en vente avec 22 500 logements et ralentissement des rythmes de vente.
- > Ralentissement de la pression des investisseurs en Ile-de-France (40 % en 2006 contre 45 % en 2005) et la part des propriétaires occupants continue de décroître (- 24 % environ depuis 2000).
- > Année 2006 marquée par un phénomène d'attentisme des investisseurs au 1^{er} semestre du fait des nouvelles dispositions fiscales « Robien recentré » et « Borloo ».

Conjoncture au 1^{er} trimestre 2007

- > Le ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier devrait inciter les investisseurs et les acquéreurs à concrétiser leur décision d'achat.
- > Le demande reste forte, avec toutefois des disparités quant au nombre de ventes selon les régions.
- > L'augmentation des loyers, même plus faible que les années précédentes, conjuguée au ralentissement de la hausse des prix devrait concourir à stabiliser les rentabilités des investissements.
- > Le volume de l'offre disponible est en forte progression.

- > On note un allongement des délais de vente du fait d'une prise de décision moins rapide des acquéreurs.

- > On observe comme en 2005 et 2006, une diminution du nombre de vente de grands logements en individuel et en collectif, mais une demande élevée pour les appartements T3 et inférieurs.

- > L'allongement de la durée des prêts conjugué à la faiblesse des taux ne compense plus la hausse des prix depuis plusieurs années. Toutefois le nombre de ventes annuelles devrait rester important, grâce à l'allongement de la durée des crédits et à des acquisitions reportées sur des surfaces en moyenne plus petites.

Prévisions pour 2007

La « bonne santé » du marché résidentiel devrait se maintenir en s'appuyant sur les influences positives que sont :

- un marché qui s'est affranchi du contexte économique et un placement pierre conservant la confiance des ménages,
- des besoins élevés soutenus par les facteurs démographiques et sociologiques,
- la mise en place au 1^{er} septembre 2006 des dispositifs Borloo et Robien recentré permettant de conforter l'intérêt des investissements dans le neuf,
- l'incertitude quant aux futures conditions de retraite qui amène sur le marché de l'acquisition des accédants de plus en plus jeunes.

Il semblerait que l'on assiste à une normalisation du marché dont la pérennité serait assurée par une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

La sélection UFG

Type	1P	2P	3P	Total
Bâtiment A	1	29	12	42
Surface moyenne	27 m ²	37 m ²	58 m ²	

UN ENVIRONNEMENT À LA FOIS NATUREL ET CITADIN

Points forts du programme

- > Au cœur d'un quartier en renouvellement.
- > Parc naturel et bords de Marne à proximité.
- > Parquet stratifié dans l'entrée et les séjours.
- > Volets roulants en PVC.

UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE DANS L'ESPRIT « ILE-DE-FRANCE »

Points forts des parties communes

La qualité des matériaux

- > Toitures en zinc prépatiné, ou ardoises et tuiles.
- > Façades en enduit ton clair et modénatures ton pierre, habillées de balcons avec ferronnerie.

La sécurité des accès

- > Résidence fermée.
- > Digicode et interphone.
- > Entrée et sortie du parking contrôlée par télécommande.

Points forts des parties privatives

La sécurité avec :

- > Portes palières à âme pleine, système anti-dégondage avec serrures 3 points homologuées A2P1*.
- > Volets roulants en PVC.

Le confort avec :

- > Chauffage individuel électrique avec thermostat par panneau rayonnant dans les séjours et convecteurs dans les autres pièces.
- > Isolation thermique et phonique renforcée par double vitrage.
- > Parquet stratifié dans les entrées et séjours, les chambres seront équipées de moquettes.

- > Carrelage dans la cuisine et les pièces humides.
- > Murs peints.
- > Placards équipés (type extenso de la marque SOGAL dans l'entrée).
- > T2 : meuble kitchenette avec 2 plaques électriques et réfrigérateur.

La salle de bains :

- > Robinetterie mitigeuse.
- > Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux.
- > Sèche serviettes.

NB : pour plus de détail, se référer aux plans et au descriptif technique figurant dans le dossier de réservation, seuls éléments contractuels.

Le choix des prestations

Le choix des matériaux (moquette, carrelage, faïence...) se fera sur convocation du promoteur au 1^{er} trimestre 2008.

Il sera proposé à l'acquéreur deux possibilités pour effectuer ses choix :

- > soit sélectionner l'harmonie proposée par l'UFG,
- > soit effectuer le choix parmi l'harmonie "Corail" proposée dans le Showroom.

A défaut de réponse dans le délai imparti, l'harmonie proposée par l'UFG sera retenue.

En ce qui concerne d'éventuels travaux modificatifs qui pourraient être sollicités par le réservataire, ils ne pourront pas être pris en compte au-delà d'une limite correspondant au stade de l'achèvement des fondations – Novembre 2007.

Plan de l'opération



Acquisition

762 €
À LA RÉSERVATION

INVESTISSEMENT
PATRIMONIAL

GARANTIE LOCATIVE
DU PROMOTEUR
DE 3 MOIS

GARANTIES
« PROTECTION
REVENTE »
ET « PROTECTION
INVESTISSEMENT »

La formule classique

Prix moyen hors parking : 3 448 €/m² - parking extérieur à 8 000 €

La fourchette de prix est la suivante :

Type	T1	T2	T3
Prix moyen / m ² hab.	3 878 €	3 581 €	3 214 €
Prix à partir de	105 960 €	122 590 €	158 860 €
Prix maximum	-	161 320 €	203 140 €
Prix moyen	105 960 €	132 026 €	187 696 €

Ces prix s'entendent TTC (taux de TVA à 19,60 %), fermes et définitifs, hors frais d'actes

Le prix n'inclut pas le parking en sus

Les frais

Les frais (frais de notaire, taxes diverses, règlement de copropriété...) seront de l'ordre de 3 % selon le prix d'acquisition, plus le cas échéant, des frais de dossier de prêt et des garanties corrélatives (hypothèques...).

La signature des actes

Dans la mesure où l'ensemble des conditions légales, administratives et techniques concourant à la réalisation de l'opération de construction (obtention garantie d'achèvement - établissement règlement de copropriété...), les actes devront être régularisés dans un délai de 30 jours à compter de l'envoi du projet de VEFA par le notaire de l'opération.

Compte tenu des éléments dont nous disposons à ce jour, les notifications devraient pouvoir démarrer en novembre 2007.

Forfaitisation du dépôt de garantie partiel

L'UFG a également obtenu du promoteur une dérogation au principe du versement de 5 % du prix de vente, la signature du contrat de réservation.

- > Il est donc proposé au réservataire de ne verser, à la signature de son contrat de réservation, qu'un **montant partiel du dépôt de garantie, à hauteur de 762 €, dont le complément devra être libéré au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente,**
- > Le réservataire s'engage irrévocablement à verser, à 1^{re} demande du réservant et sans formalité, le complément du dépôt de garantie qui deviendra exigible en totalité.

Pour plus de précisions il convient de se référer à l'article 4.2 du contrat des réservations.

Garanties et appels de fonds

Garanties « Protection revente » et Protection Investissement

Grâce aux garanties "Protection Revente" et "Protection Investissement", l'UFG en partenariat à la compagnie ACE Europe, assure votre client d'une couverture sur la perte financière subie lors de la revente de son bien, suite à un événement particulier tels invalidité permanente, décès, licenciement...

La Garantie Locative du Promoteur

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

Echéancier prévisionnel des appels de fonds

%	% cumulé	Echéance	Date prévisionnelle (1)
762 €		à la réservation	-
30 %*	30 %	à la signature de l'acte authentique	Novembre 2007
5 %	35 %	à l'achèvement des fondations	Novembre 2007
30 %	65 %	à l'achèvement des fondations + 2 mois	Décembre 2007
5 %	70 %	à la mise hors d'eau	Mai 2008
20 %	90 %	à la mise hors d'eau + 2 mois	Juillet 2008
5 %	95 %	à l'achèvement des travaux	Juin 2009
5 %	100 %	à la remise des clés	3 ^e trimestre 2009**

(1) Ces dates sont données à titre indicatif, donc non contractuelles et sont susceptibles de variation

*déduction faite des 762 €

**La date de livraison pourra être repoussée en cas de survenance de causes légitimes de prorogations telles que les intempéries, la grève, le redressement ou la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux... (se référer à l'article 2 du contrat de réservation). Il ne pourra donc être réclamé d'indemnités si la livraison est repoussée pour l'une des raisons ci-dessus évoquées.

Le promoteur adressera en fonction de l'état d'avancement du chantier des appels de fonds ci-avant définis par lettre recommandée. L'acquéreur a 15 jours pour procéder au règlement (+ 15 jours pour les résidents dans les DOM-TOM). Des intérêts de retard pourront être facturés si le règlement n'est pas honoré dans le délai imparti.

Bords de Marne



Protections

« Protection Revente » - « Protection Investissement »

L'UFG a négocié avec la société ACE EUROPEAN GROUP LIMITED des garanties dénommées

« Protection Revente » et « Protection Investissement » dont les caractéristiques sont les suivantes :

Objet de la garantie

Assurer la couverture par une compagnie d'assurance de la perte financière éventuelle subie lors de la revente d'un bien immobilier lorsque la revente est due à l'un des événements ci-après définis.

Bénéficiaires de la garantie

Toute personne physique ayant fait l'acquisition d'un bien « immobilier direct » par l'intermédiaire de l'UFG, avec un maximum de deux personnes par bien immobilier (avec ou sans lien de parenté). Lors d'un achat en SCI, le maximum de deux personnes assurées est également appliqué.

Les garanties prévues au contrat, en cas d'accident, cessent au 75^e anniversaire de l'assuré.

La garantie en cas de licenciement est acquise jusqu'au 55^e anniversaire de l'assuré.

Montant de la garantie

Par perte financière, on entend la différence entre le prix d'achat du bien immobilier augmenté des frais de notaire et le prix de revente de ce même bien, à l'exclusion des frais de notaire et minoré, le cas échéant, de l'éventuelle rémunération commerciale liée à la transaction et restant à la charge de l'assuré dans la limite de 3 % du montant de la transaction.

Le montant maximum de la perte financière sera de 20 % du prix d'achat, y compris les frais de notaire avec un maximum de 23 000 €.

Durée de la garantie

La garantie est acquise à compter de la réception des locaux pour les acquisitions neuves pour une période de :

- > Protection Revente : 5 ans ;
- > Protection Investissement : 9 ans.

Cette garantie cesse lors de la revente du bien immobilier qu'il y ait ou non indemnisation. Elle est acquise sous réserve que la revente soit intervenue dans les 18 mois à compter de l'événement générateur et que les événements générateurs interviennent dans la période de garantie et à l'expiration du délai de carence s'il y a lieu.

Sont expressément exclues de la garantie les pertes financières liées à la vente sur saisie d'un bien immobilier et l'assurance des résidences secondaires.

Événements générateurs

Protection Revente : pour les assurés ayant acquis une habitation principale

- > Invalidité permanente totale de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Décès de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Licenciement de l'assuré tel que défini à l'article L.351-1 et suivants du Code du Travail ;
- > Redressement judiciaire civil : la vente forcée du bien telle que prévue à l'article L.332-6 de la loi n° 93.949 du 26 juillet 1993 ;
- > Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 ;
- > Mutation professionnelle de l'assuré ;
- > Divorce de l'assuré.

Protection Investissement : pour les assurés ayant effectué un investissement locatif

- > Invalidité permanente totale de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Décès de l'assuré à la suite d'un accident ;
- > Licenciement de l'assuré tel que défini à l'article L.351-1 et suivants du Code du Travail ;
- > Redressement judiciaire civil : la vente forcée du bien telle que prévue à l'article L.332-6 de la loi n° 93.949 du 26 juillet 1993 ;
- > Liquidation judiciaire de l'entreprise de l'assuré telle que prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 ;
- > Réintégration fiscale.

Coût de la garantie

Le coût de la garantie est intégré dans le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers acquis par l'intermédiaire de l'UFG.

Loyers et rentabilités

Loyer libre

Loyer libre moyen au m² parking compris : **12,25 €/m²** hors charges.

Critères d'évaluation :

- > le type (deux-pièces, trois-pièces...);
- > la surface ;
- > le niveau (1^{er} étage – 2^e étage...);
- > l'exposition ;
- > la vue (rue ou jardin).

Fourchettes de loyer (hors charges) par typologie d'appartement :

Typologie	studio	Deux pièces	Trois pièces
Loyer moyen / m ² hab.	13,91 €	12,75 €	11,39 €

Loyer Robien recentré *

Valeur locative moyenne par m² habitable : **12,25 €/m²** - prix tenant compte des surfaces annexes (balcon, terrasse...) du projet et dans la limite réglementaire de 8 m² par appartement.

Plafond du loyer Robien recentré* situé dans la zone B1 soit : **14,21 €/m² habitable/mois (valeur 2007)**.

Selon ces paramètres, un loyer a été défini par le gestionnaire (cf. gestion) pour chaque appartement et servira de base aux garanties locatives et d'occupation expliquées plus loin. Il est toutefois rappelé que **cette grille locative est fournie à titre indicatif et ne saurait engager la responsabilité de l'UFG**.

Fourchettes de loyer (hors charges) par typologie d'appartement :

Typologie	studio	Deux pièces	Trois pièces
Loyer moyen / m ² hab.	13,91 €	12,75 €	11,39 €

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

Rentabilité

La rentabilité brute moyenne (loyer HC/ prix hors frais d'acte) sur cette opération est de **4,05 %** selon les loyers libres indicatifs et les loyers Robien recentré* et de **3,81 %** selon les loyers Borloo*. **Ces rentabilités ne sont pas contractuelles**. Le tableau ci-dessous indique les rentabilités prévisionnelles selon le type d'appartement :

Typologie	Studio	Deux pièces	Trois pièces
LIBRE			
Fourchette rentabilité	4 %	3,94 à 4,09 %	3,96 à 4,13 %
ROBIEN RECENTRE*			
Fourchette rentabilité	4 %	3,94 à 4,09 %	3,96 à 4,13 %
BORLOO*			
Fourchette rentabilité	3,49 %	3,34 à 4,04 %	3,95 à 4,13 %

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

UNE COMMUNE ATTRAYANTE, À PROXIMITÉ DES GRANDS PÔLES ÉCONOMIQUES DE L'EST PARISIEN

Loyer Borloo*

Valeur locative moyenne par m² habitable : **11,52 €/m²** – prix tenant compte des surfaces annexes (balcon, terrasse, ...) du projet et dans la limite réglementaire de 8 m² par appartement.

Plafond du loyer Borloo* situé dans la zone B1 soit : **11,37 €/m² habitable/mois (valeur 2007)**.

Selon ces paramètres, un loyer a été défini par le gestionnaire (cf. gestion) pour chaque appartement et servira de base aux garanties locatives et d'occupation expliquée plus loin. Il est toutefois rappelé que **cette grille locative est fournie à titre indicatif et ne saurait engager la responsabilité de l'UFG**.

Fourchettes de loyer (hors charges) par typologie d'appartement :

Typologie	studio	Deux pièces	Trois pièces
Loyer moyen / m ² hab. en tenant compte des surfaces annexes.	12,12 €	11,63 €	11,32 €

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

Les loyers Borloo* qui figurent dans la grille de ce dossier font apparaître deux hypothèses :

- un amortissement de la totalité du prix d'achat incluant le parking,
- un amortissement ne portant que sur l'appartement et de ce fait, la location dissociée du parking, dans le cadre d'un loyer libre, ce qui améliore la rentabilité pour certains types d'appartements.

Si le réservataire souhaite opter pour la dissociation de la location de son appartement de celle du parking, trois conditions doivent être remplies :

- le stationnement doit être physiquement séparé du lieu d'habitation,
- le locataire conserve la liberté de signer l'un ou l'autre bail,
- le loyer du parking ne doit pas être supérieur au loyer de marché.

Enfin, dans cette hypothèse, le gestionnaire établira deux baux :

- un bail d'habitation pour l'appartement,
- un bail code civil pour le parking.

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 seront au plus égaux 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.

COÛT 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.



NOUVEAU :
ASSISTANCE A LA LIVRAISON
Un contrat d'assistance à la livraison vous est proposé pour un coût maximum de 220 € TTC par lot.

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 studios (27 m²) : 400 €
- pour les 2 pièces (37m²) : 520 €
- pour les 3 pièces (58m²) : 700 €

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).

Domaine Rives de Marne - Meaux

Grille synoptique de prix des appartements (sans parking)

Document non-contractuel - Valeur septembre 2007

Code	Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)	Code	Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)	Code	Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)	Code	Surface (m ²)	Prix (€)	Prix/m ² (€)				
COMBLES	309	60,18 m ²	203 140 €	3 376 €/m ²	309	60,18 m ²	203 140 €	3 376 €/m ²	309	60,18 m ²	203 140 €	3 376 €/m ²	309	60,18 m ²	203 140 €	3 376 €/m ²			
	305	53,34 m ²	168 940 €	3 167 €/m ²	305	53,34 m ²	168 940 €	3 167 €/m ²	305	53,34 m ²	168 940 €	3 167 €/m ²	305	53,34 m ²	168 940 €	3 167 €/m ²			
	304	40,78 m ²	143 720 €	3 524 €/m ²	304	40,78 m ²	143 720 €	3 524 €/m ²	304	40,78 m ²	143 720 €	3 524 €/m ²	304	40,78 m ²	143 720 €	3 524 €/m ²			
	303	40,18 m ²	142 690 €	3 551 €/m ²	303	40,18 m ²	142 690 €	3 551 €/m ²	303	40,18 m ²	142 690 €	3 551 €/m ²	303	40,18 m ²	142 690 €	3 551 €/m ²			
	302	42,10 m ²	153 790 €	3 652 €/m ²	302	42,10 m ²	153 790 €	3 652 €/m ²	302	42,10 m ²	153 790 €	3 652 €/m ²	302	42,10 m ²	153 790 €	3 652 €/m ²			
	301	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	301	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	301	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	301	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²			
	300	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	300	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	300	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²	300	44,42 m ²	161 320 €	3 632 €/m ²			
	212	36,47 m ²	142 720 €	3 915 €/m ²	212	36,47 m ²	142 720 €	3 915 €/m ²	212	36,47 m ²	142 720 €	3 915 €/m ²	212	36,47 m ²	142 720 €	3 915 €/m ²			
	211	59,75 m ²	198 060 €	3 315 €/m ²	211	59,75 m ²	198 060 €	3 315 €/m ²	211	59,75 m ²	198 060 €	3 315 €/m ²	211	59,75 m ²	198 060 €	3 315 €/m ²			
	210	58,18 m ²	197 100 €	3 388 €/m ²	210	58,18 m ²	197 100 €	3 388 €/m ²	210	58,18 m ²	197 100 €	3 388 €/m ²	210	58,18 m ²	197 100 €	3 388 €/m ²			
	209	36,93 m ²	142 700 €	3 864 €/m ²	209	36,93 m ²	142 700 €	3 864 €/m ²	209	36,93 m ²	142 700 €	3 864 €/m ²	209	36,93 m ²	142 700 €	3 864 €/m ²			
	208	36,85 m ²	140 700 €	3 818 €/m ²	208	36,85 m ²	140 700 €	3 818 €/m ²	208	36,85 m ²	140 700 €	3 818 €/m ²	208	36,85 m ²	140 700 €	3 818 €/m ²			
207	58,92 m ²	195 060 €	3 311 €/m ²	207	58,92 m ²	195 060 €	3 311 €/m ²	207	58,92 m ²	195 060 €	3 311 €/m ²	207	58,92 m ²	195 060 €	3 311 €/m ²				
206	37,50 m ²	142 700 €	3 806 €/m ²	206	37,50 m ²	142 700 €	3 806 €/m ²	206	37,50 m ²	142 700 €	3 806 €/m ²	206	37,50 m ²	142 700 €	3 806 €/m ²				
205	36,85 m ²	139 700 €	3 791 €/m ²	205	36,85 m ²	139 700 €	3 791 €/m ²	205	36,85 m ²	139 700 €	3 791 €/m ²	205	36,85 m ²	139 700 €	3 791 €/m ²				
204	37,27 m ²	142 700 €	3 829 €/m ²	204	37,27 m ²	142 700 €	3 829 €/m ²	204	37,27 m ²	142 700 €	3 829 €/m ²	204	37,27 m ²	142 700 €	3 829 €/m ²				
203	42,15 m ²	146 750 €	3 482 €/m ²	203	42,15 m ²	146 750 €	3 482 €/m ²	203	42,15 m ²	146 750 €	3 482 €/m ²	203	42,15 m ²	146 750 €	3 482 €/m ²				
202	57,25 m ²	189 030 €	3 302 €/m ²	202	57,25 m ²	189 030 €	3 302 €/m ²	202	57,25 m ²	189 030 €	3 302 €/m ²	202	57,25 m ²	189 030 €	3 302 €/m ²				
201	41,26 m ²	150 760 €	3 654 €/m ²	201	41,26 m ²	150 760 €	3 654 €/m ²	201	41,26 m ²	150 760 €	3 654 €/m ²	201	41,26 m ²	150 760 €	3 654 €/m ²				
200	43,74 m ²	155 800 €	3 562 €/m ²	200	43,74 m ²	155 800 €	3 562 €/m ²	200	43,74 m ²	155 800 €	3 562 €/m ²	200	43,74 m ²	155 800 €	3 562 €/m ²				
112	36,47 m ²	136 700 €	3 748 €/m ²	112	36,47 m ²	136 700 €	3 748 €/m ²	112	36,47 m ²	136 700 €	3 748 €/m ²	112	36,47 m ²	136 700 €	3 748 €/m ²				
111	59,75 m ²	193 040 €	3 231 €/m ²	111	59,75 m ²	193 040 €	3 231 €/m ²	111	59,75 m ²	193 040 €	3 231 €/m ²	111	59,75 m ²	193 040 €	3 231 €/m ²				
110	58,18 m ²	192 080 €	3 301 €/m ²	110	58,18 m ²	192 080 €	3 301 €/m ²	110	58,18 m ²	192 080 €	3 301 €/m ²	110	58,18 m ²	192 080 €	3 301 €/m ²				
109	36,93 m ²	137 680 €	3 728 €/m ²	109	36,93 m ²	137 680 €	3 728 €/m ²	109	36,93 m ²	137 680 €	3 728 €/m ²	109	36,93 m ²	137 680 €	3 728 €/m ²				
108	36,85 m ²	136 680 €	3 709 €/m ²	108	36,85 m ²	136 680 €	3 709 €/m ²	108	36,85 m ²	136 680 €	3 709 €/m ²	108	36,85 m ²	136 680 €	3 709 €/m ²				
107	58,92 m ²	190 040 €	3 225 €/m ²	107	58,92 m ²	190 040 €	3 225 €/m ²	107	58,92 m ²	190 040 €	3 225 €/m ²	107	58,92 m ²	190 040 €	3 225 €/m ²				
106	37,50 m ²	133 680 €	3 565 €/m ²	106	37,50 m ²	133 680 €	3 565 €/m ²	106	37,50 m ²	133 680 €	3 565 €/m ²	106	37,50 m ²	133 680 €	3 565 €/m ²				
105	36,85 m ²	132 660 €	3 600 €/m ²	105	36,85 m ²	132 660 €	3 600 €/m ²	105	36,85 m ²	132 660 €	3 600 €/m ²	105	36,85 m ²	132 660 €	3 600 €/m ²				
104	37,27 m ²	133 660 €	3 586 €/m ²	104	37,27 m ²	133 660 €	3 586 €/m ²	104	37,27 m ²	133 660 €	3 586 €/m ²	104	37,27 m ²	133 660 €	3 586 €/m ²				
103	42,15 m ²	143 720 €	3 410 €/m ²	103	42,15 m ²	143 720 €	3 410 €/m ²	103	42,15 m ²	143 720 €	3 410 €/m ²	103	42,15 m ²	143 720 €	3 410 €/m ²				
102	57,25 m ²	186 010 €	3 249 €/m ²	102	57,25 m ²	186 010 €	3 249 €/m ²	102	57,25 m ²	186 010 €	3 249 €/m ²	102	57,25 m ²	186 010 €	3 249 €/m ²				
101	41,26 m ²	145 730 €	3 532 €/m ²	101	41,26 m ²	145 730 €	3 532 €/m ²	101	41,26 m ²	145 730 €	3 532 €/m ²	101	41,26 m ²	145 730 €	3 532 €/m ²				
100	43,74 m ²	151 780 €	3 470 €/m ²	100	43,74 m ²	151 780 €	3 470 €/m ²	100	43,74 m ²	151 780 €	3 470 €/m ²	100	43,74 m ²	151 780 €	3 470 €/m ²				
R	POURCHÈ			R	POURCHÈ			R	POURCHÈ			R	POURCHÈ						
D	007	35,09 m ²	127 610 €	3 646 €/m ²	D	007	35,09 m ²	127 610 €	3 646 €/m ²	D	007	35,09 m ²	127 610 €	3 646 €/m ²	D	007	35,09 m ²	127 610 €	3 646 €/m ²
C	HALL			C	HALL			C	HALL			C	HALL						
	006	52,79 m ²	158 560 €	3 009 €/m ²		006	52,79 m ²	158 560 €	3 009 €/m ²		006	52,79 m ²	158 560 €	3 009 €/m ²		006	52,79 m ²	158 560 €	3 009 €/m ²
	005	36,85 m ²	122 590 €	3 327 €/m ²		005	36,85 m ²	122 590 €	3 327 €/m ²		005	36,85 m ²	122 590 €	3 327 €/m ²		005	36,85 m ²	122 590 €	3 327 €/m ²
	004	37,27 m ²	123 480 €	3 313 €/m ²		004	37,27 m ²	123 480 €	3 313 €/m ²		004	37,27 m ²	123 480 €	3 313 €/m ²		004	37,27 m ²	123 480 €	3 313 €/m ²
	003	42,15 m ²	134 660 €	3 195 €/m ²		003	42,15 m ²	134 660 €	3 195 €/m ²		003	42,15 m ²	134 660 €	3 195 €/m ²		003	42,15 m ²	134 660 €	3 195 €/m ²
	002	57,25 m ²	181 000 €	3 162 €/m ²		002	57,25 m ²	181 000 €	3 162 €/m ²		002	57,25 m ²	181 000 €	3 162 €/m ²		002	57,25 m ²	181 000 €	3 162 €/m ²
	001	41,26 m ²	137 680 €	3 337 €/m ²		001	41,26 m ²	137 680 €	3 337 €/m ²		001	41,26 m ²	137 680 €	3 337 €/m ²		001	41,26 m ²	137 680 €	3 337 €/m ²
	000	43,26 m ²	143 720 €	3 322 €/m ²		000	43,26 m ²	143 720 €	3 322 €/m ²		000	43,26 m ²	143 720 €	3 322 €/m ²		000	43,26 m ²	143 720 €	3 322 €/m ²

(1) Le prix indiqué concerne TTC (TVA à 10,6%) ferme et définitive, hors frais d'acte.
 Prix du parking compris antérieur : 6.000 € TTC.
 * Représentation schématique de l'immeuble - document non contractuel - Se référer au plan

Balkons - Loggias
Terrasses
Jardins



Caractéristiques et Grille de prix

Domaine rives de Marne - Meaux

Grille de prix

Affectation des parkings (Sur la base du descriptif technique et des plans joints)

Document non-contractuel - Valeur septembre 2007

CARACTERISTIQUES										PRIX - DEPOT DE GARANTIE			
N° appart	Bâtiment	Etage	Type	Surface m2 habitable (1)	Balcon, Cellier en m2 (2)	Terrasse en m2 (3)	Jardin en m2	N° parking extérieur	Niveau	Prix appartement (4)	Prix parking extérieur (4)	Prix total appartement + parking (4)	à la réservation
001	A	RDC	T2	41,26 m2		5,78 m2	6,50 m2	2	RDC	137 680	8 000	145 680	762
002	A	RDC	T3	57,25 m2		5,70 m2	46,25 m2	35	RDC	181 000	8 000	189 000	762
003	A	RDC	T2	42,15 m2		5,94 m2	34,35 m2	3	RDC	134 660	8 000	142 660	762
004	A	RDC	T2	37,27 m2				4	RDC	123 480	8 000	131 480	762
005	A	RDC	T2	36,85 m2				5	RDC	122 590	8 000	130 590	762
006	A	RDC	T3	52,79 m2				36	RDC	158 860	8 000	166 860	762
007	A	RDC	T2	35,99 m2				6	RDC	127 610	8 000	135 610	762
008	A	RDC	T2	43,26 m2		2,63 m2	7,05 m2	7	RDC	143 720	8 000	151 720	762
101	A	1	T2	41,26 m2	5,70 m2			8	RDC	145 730	8 000	153 730	762
102	A	1	T3	57,25 m2	5,70 m2			37	RDC	186 010	8 000	194 010	762
103	A	1	T2	42,15 m2				9	RDC	143 720	8 000	151 720	762
104	A	1	T2	37,27 m2				10	RDC	133 660	8 000	141 660	762
105	A	1	T2	36,85 m2				11	RDC	132 660	8 000	140 660	762
106	A	1	T2	37,50 m2				12	RDC	133 680	8 000	141 680	762
107	A	1	T3	58,92 m2		2,65 m2		38	RDC	190 040	8 000	198 040	762
108	A	1	T2	36,85 m2				13	RDC	136 680	8 000	144 680	762
109	A	1	T2	36,93 m2				14	RDC	137 680	8 000	145 680	762
110	A	1	T3	59,75 m2				39	RDC	193 040	8 000	201 040	762
111	A	1	T3	58,18 m2	3,20 m2			40	RDC	192 080	8 000	200 080	762
112	A	1	T2	36,47 m2	3,20 m2			15	RDC	136 700	8 000	144 700	762
113	A	1	T2	43,74 m2	2,40 m2			16	RDC	151 780	8 000	159 780	762
201	A	2	T2	41,26 m2	5,70 m2			17	RDC	150 760	8 000	158 760	762
202	A	2	T3	57,25 m2	5,70 m2			41	RDC	189 030	8 000	197 030	762
203	A	2	T2	42,15 m2				18	RDC	146 750	8 000	154 750	762
204	A	2	T2	37,27 m2	2,60 m2			19	RDC	142 700	8 000	150 700	762
205	A	2	T2	36,85 m2				20	RDC	139 700	8 000	147 700	762
206	A	2	T2	37,50 m2				21	RDC	142 720	8 000	150 720	762
207	A	2	T3	58,92 m2	3,07 m2			42	RDC	195 060	8 000	203 060	762
208	A	2	T2	36,85 m2				22	RDC	140 700	8 000	148 700	762
209	A	2	T2	36,93 m2				23	RDC	142 700	8 000	150 700	762
210	A	2	T3	59,75 m2				43	RDC	198 060	8 000	206 060	762
211	A	2	T3	58,18 m2	3,20 m2			44	RDC	197 100	8 000	205 100	762
212	A	2	T2	36,47 m2	3,20 m2			24	RDC	142 720	8 000	150 720	762
213	A	2	T2	43,74 m2	2,40 m2			25	RDC	155 800	8 000	163 800	762
301	A	3	T2	44,42 m2	13,93 m2			26	RDC	161 320	8 000	169 320	762
302	A	3	T2	42,10 m2	12,84 m2			27	RDC	153 790	8 000	161 790	762
303	A	3	T2	40,18 m2				32	RDC	142 690	8 000	150 690	762
304	A	3	T2	40,78 m2	2,64 m2			33	RDC	143 720	8 000	151 720	762
305	A	3	T3	53,34 m2				45	RDC	168 940	8 000	176 940	762
306	A	3	T3	69,18 m2	3,07 m2			46	RDC	203 140	8 000	211 140	762
307	A	3	T2	40,47 m2				34	RDC	144 720	8 000	152 720	762
310	A	3	T1	27,32 m2	3,66 m2			49	RDC	105 960	8 000	113 960	762
TOTAL				1870,85 m2	82,21 m2	22,70 m2	94,15 m2			6 451 140	336 000	6 787 140	

(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 762 € à la réservation

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

Domaine rives de Marne – Meaux

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

Rentabilités brutes prévisionnelles

Sur la base du descriptif technique et des plans joints – servant de base aux garanties locatives et d'occupation (contrat Foncia**)

Document non-contractuel – valeurs septembre 2007

CARACTERISTIQUES					LOYERS LIBRES			LOYERS BORLOO*					LOYERS ROBIEEN RECENTRE*						
N° appart	Bâtiment	Etage	Type	Surface m2 habitable	Loyer libre / mois / pk compris (1)	Loyer libre / mois / m2 hab	Renta. brute prév. (2)	11,37 €					14,21 €						
								AMORTISSEMENT TOTAL				AMORTISSEMENT APPARTEMENT UNIQUEMENT	AMORTISSEMENT TOTAL						
					Surface m2 applicable Borloo *(3)	Loyer Borloo */ pk compris (4)	Loyer Borloo */ mois / m2 hab	Renta. brute prév. (5)	Loyer Borloo *appart. / hors pk (6)	Loyer libre parking (7)	Loyer Borloo *appart. hors pk + loyer libre pk (8)	Renta. brute prév. (9)	Surface m2 applicable Robien recentré *(3)	Loyer Robien recentré */ pk compris (4)	Loyer Robien recentré */ mois / m2 hab	Renta. brute prév. (5)			
001	A	RDC	T2	41,26 m2	490	11,88	4,04%	44,15 m2	490	11,88	4,04%		44,15 m2	490	11,88	4,04%			
002	A	RDC	T3	57,25 m2	650	11,35	4,13%	60,10 m2	650	11,35	4,13%		60,10 m2	650	11,35	4,13%			
003	A	RDC	T2	42,15 m2	480	11,39	4,04%	45,12 m2	480	11,39	4,04%		45,12 m2	480	11,39	4,04%			
004	A	RDC	T2	37,27 m2	445	11,94	4,06%	37,27 m2	423	11,35	3,86%	423	20	443	4,04%	37,27 m2	445	11,94	4,06%
005	A	RDC	T2	36,85 m2	445	12,08	4,09%	36,85 m2	418	11,34	3,84%	418	20	438	4,02%	36,85 m2	445	12,08	4,09%
006	A	RDC	T3	52,79 m2	580	10,99	4,17%	52,79 m2	580	10,99	4,17%		52,79 m2	580	10,99	4,17%			
007	A	RDC	T2	35,99 m2	455	12,64	4,03%	35,99 m2	409	11,36	3,62%	409	20	429	3,80%	35,99 m2	455	12,64	4,03%
008	A	RDC	T2	43,26 m2	510	11,79	4,03%	44,58 m2	506	11,70	4,00%		44,58 m2	510	11,79	4,03%			
101	A	1	T2	41,26 m2	515	12,48	4,02%	44,11 m2	501	12,14	3,91%		44,11 m2	515	12,48	4,02%			
102	A	1	T3	57,25 m2	655	11,44	4,05%	60,10 m2	655	11,44	4,05%		60,10 m2	655	11,44	4,05%			
103	A	1	T2	42,15 m2	510	12,10	4,03%	42,15 m2	479	11,36	3,79%	479	20	499	3,95%	42,15 m2	510	12,10	4,03%
104	A	1	T2	37,27 m2	480	12,88	4,07%	37,27 m2	423	11,35	3,58%	423	20	443	3,75%	37,27 m2	480	12,88	4,07%
105	A	1	T2	36,85 m2	480	13,03	4,09%	36,85 m2	418	11,34	3,57%	418	20	438	3,74%	36,85 m2	480	13,03	4,09%
106	A	1	T2	37,50 m2	490	13,07	4,15%	37,50 m2	426	11,36	3,61%	426	20	446	3,78%	37,50 m2	490	13,07	4,15%
107	A	1	T3	58,92 m2	670	11,37	4,06%	60,25 m2	670	11,37	4,06%		60,25 m2	670	11,37	4,06%			
108	A	1	T2	36,85 m2	490	13,30	4,06%	36,85 m2	418	11,34	3,47%	418	20	438	3,63%	36,85 m2	490	13,30	4,06%
109	A	1	T2	36,93 m2	490	13,27	4,04%	36,93 m2	419	11,35	3,45%	419	20	439	3,62%	36,93 m2	490	13,27	4,04%
110	A	1	T3	59,75 m2	670	11,21	4,00%	59,75 m2	670	11,21	4,00%		59,75 m2	670	11,21	4,00%			
111	A	1	T3	58,18 m2	690	11,86	4,14%	59,78 m2	679	11,67	4,07%		59,78 m2	690	11,86	4,14%			
112	A	1	T2	36,47 m2	500	13,71	4,15%	38,07 m2	432	11,85	3,58%	432	20	452	3,75%	38,07 m2	500	13,71	4,15%
113	A	1	T2	43,74 m2	540	12,35	4,06%	44,94 m2	510	11,66	3,83%	510	20	530	3,98%	44,94 m2	540	12,35	4,06%
201	A	2	T2	41,26 m2	530	12,85	4,01%	44,11 m2	501	12,14	3,79%	501	20	521	3,94%	44,11 m2	530	12,85	4,01%
202	A	2	T3	57,25 m2	665	11,62	4,05%	60,10 m2	665	11,62	4,05%		60,10 m2	665	11,62	4,05%			
203	A	2	T2	42,15 m2	525	12,46	4,07%	42,15 m2	479	11,36	3,71%	479	20	499	3,87%	42,15 m2	525	12,46	4,07%
204	A	2	T2	37,27 m2	500	13,42	3,98%	38,57 m2	438	11,75	3,49%	438	20	458	3,65%	38,57 m2	500	13,42	3,98%
205	A	2	T2	36,85 m2	500	13,57	4,06%	36,85 m2	418	11,34	3,40%	418	20	438	3,56%	36,85 m2	500	13,57	4,06%
206	A	2	T2	37,50 m2	510	13,60	4,06%	37,50 m2	426	11,36	3,39%	426	20	446	3,55%	37,50 m2	510	13,60	4,06%
207	A	2	T3	58,92 m2	680	11,54	4,02%	60,46 m2	680	11,54	4,02%		60,46 m2	680	11,54	4,02%			
208	A	2	T2	36,85 m2	500	13,57	4,03%	36,85 m2	418	11,34	3,37%	418	20	438	3,53%	36,85 m2	500	13,57	4,03%
209	A	2	T2	36,93 m2	500	13,54	3,98%	36,93 m2	419	11,35	3,34%	419	20	439	3,50%	36,93 m2	500	13,54	3,98%
210	A	2	T3	59,75 m2	680	11,38	3,96%	59,75 m2	679	11,36	3,95%		59,75 m2	680	11,38	3,96%			
211	A	2	T3	58,18 m2	700	12,03	4,10%	59,78 m2	679	11,67	3,97%	679	20	699	4,09%	59,78 m2	700	12,03	4,10%
212	A	2	T2	36,47 m2	510	13,98	4,06%	38,07 m2	432	11,85	3,44%	432	20	452	3,60%	38,07 m2	510	13,98	4,06%
213	A	2	T2	43,74 m2	550	12,57	4,03%	44,94 m2	510	11,66	3,74%	510	20	530	3,88%	44,94 m2	550	12,57	4,03%
301	A	3	T2	44,42 m2	560	12,61	3,97%	51,39 m2	560	12,61	3,97%		51,39 m2	560	12,61	3,97%			
302	A	3	T2	42,10 m2	545	12,95	4,04%	48,52 m2	545	12,95	4,04%		48,52 m2	545	12,95	4,04%			
303	A	3	T2	40,18 m2	495	12,32	3,94%	40,18 m2	456	11,35	3,63%	456	20	476	3,79%	40,18 m2	495	12,32	3,94%
304	A	3	T2	40,78 m2	510	12,51	4,03%	42,10 m2	478	11,72	3,78%	478	20	498	3,94%	42,10 m2	510	12,51	4,03%
305	A	3	T3	53,34 m2	620	11,62	4,20%	53,34 m2	606	11,36	4,11%		53,34 m2	620	11,62	4,20%			
306	A	3	T3	69,18 m2	720	10,41	4,09%	70,72 m2	720	10,41	4,09%		70,72 m2	720	10,41	4,09%			
307	A	3	T2	40,47 m2	510	12,60	4,01%	40,47 m2	460	11,37	3,61%	460	20	480	3,77%	40,47 m2	510	12,60	4,01%
310	A	3	T1	27,32 m2	380	13,91	4,00%	29,15 m2	331	12,12	3,49%	331	20	351	3,70%	29,15 m2	380	13,91	4,00%
TOTAL				1870,85 m2	275 100	12,25	4,05%	1923,31 m2	258 672	11,52	3,81%		1923,31 m2	275 100	12,25	4,05%			

(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 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

(6) Surface m2 applicable au Borloo *ou Robien recentré * x loyer au m2 Borloo *ou Robien recentré * de la zone - hors parking (non amortissable) - limité au maximum du loyer libre

(7) La valeur estimative du parking est de 20 €.

(8) Surface m2 applicable au Borloo *ou Robien recentré * x loyer au m2 Borloo *ou Robien recentré * de la zone + loyer libre du parking (non amortissable) - limité au maximum du loyer libre

(9) Loyer Borloo *ou Robien recentré * / prix appartement + parking (non amortissable)

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

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

** Si souscription

Le dispositif Robien recentré* et Borloo* en résumé

Depuis le 1^{er} septembre 2006, les dispositifs « Borloo » et « Robien recentré » se sont substitués au dispositif Robien classique. Les plafonds de loyer ont été fixés et communiqués par le gouvernement.

Tout investissement locatif en nu portant sur des logements neufs et dont l'acte notarié intervient à compter du 1^{er} septembre 2006 peut être éligible aux deux nouveaux dispositifs.

Les principales innovations du Robien recentré*

> La durée de l'amortissement : avec le nouveau dispositif Robien recentré, la durée d'amortissement est dorénavant de 9 ans : 6 % par an pendant les sept premières années puis 4 % par an pendant les deux années suivantes. Au total, l'investisseur peut amortir 50 % du prix d'acquisition de son bien.

Découpage des zones pour les plafonds de loyer : le nouveau dispositif distingue quatre zones au lieu de trois :

> **Zone A** : agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français ;

> **Zone B1** : agglomérations de plus de 250 000 habitants, les communes chères proches de l'agglomération parisienne et zones frontalières ou littorales ;

> **Zone B2** : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ;

> **Zone C** : le reste du territoire.

Zone	Robien recentré*	Borloo*
A	20,45 €/m ²	16,37 €/m ²
B1	14,21 €/m ²	11,37 €/m ²
B2	11,62 €/m ²	9,30 €/m ²
C	8,52 €/m ²	6,82 €/m ²

Le dispositif Robien recentré* et Borloo* en résumé

	Robien recentré*	Borloo*
Date d'entrée en vigueur	A compter du 1 ^{er} septembre 2006	Rétroactif au 1 ^{er} janvier 2006
Bénéficiaires	Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI)	
Logements concernés	Logements neufs (ou anciens fortement réhabilités) situés en France, loués nu à titre de résidence principale	
Horizon d'investissement	Minimum neuf ans, sans possibilité de prorogation de l'amortissement	Minimum neuf ans, puis sur option, possibilité de prolonger l'amortissement de deux périodes consécutives de 3 ans maximum
Ressources du locataire	Pas de plafonds de ressources	Plafonds de ressources du locataire. Seuils fixés en fonction de la localisation du bien et de la composition du foyer du locataire
Montant du loyer	Plafond de loyer (ci-dessus)	
Régime fiscal	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 6 % pendant les sept premières années puis 4 % pendant les deux années suivantes. Au total possibilité d'amortir le bien à hauteur de 50 % de son prix de revient	Amortissement du prix d'acquisition au taux de 6 % pendant les sept premières années puis 4 % pendant les deux années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an. Au total possibilité d'amortir le bien à hauteur de 65 % de son prix de revient

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

173, boulevard Haussmann 75008 PARIS FRANCE
RELATIONS PARTENAIRES-UFG PARTENAIRES
tél. : +33 (0)1 44 56 10 62 / www.ufg-partenaires.com

Groupe ***UFG***
un monde d'alternatives