

Dispositif Robien

Résidence « le Phocéa » au coeur de Marseille



Au cœur de Marseille, à 5 mn de la gare TGV Saint Charles et des deux lignes de métro, IP a sélectionné pour vous le « Phocéa », 123 logements à la croisée de l'économie et de la culture, fers de lance du projet EUROMEDITERRANEE.



Marseille (13)

- Unité urbaine d'1,8 million d'habitants
- 2ème bassin d'emploi après l'IDF
- 1er port de méditerranée
- 90 000 étudiants, 3 Universités, 16 Grandes écoles



Euroméditerranée

- Décrétée par le gouvernement français Opération d'Intérêt National.
- Objectif : faire de Marseille le pôle économique incontournable de l'Europe du Sud.
- Réhabilitation et modernisation du centre de Marseille.
- Plus de 3 Milliards d'investissement publics et privés.
- Création de plus de 15 000 emplois.
- Création nette de 1620 entreprises par an.
- Simplement l'un des plus important chantier économique de France.

Le quartier

- Entre la gare TGV Saint Charles et le pôle média Belle de Mai. Belle de Mai, un des principaux sites européens en matière de production culturelle, audiovisuelle et multimédia.
- Tous les transports à moins de 500 m (métro, bus, train) .
- Proche de toutes les commodités (supermarché, commerces, lycées, collèges...).

Emplacement privilégié :

- A 450 mètres de la Gare TGV (3 H de Paris, 8 millions de passagers en 2006).
- 5 mn du métro Saint Charles.
Accès autoroute A7 (Lyon, Paris), A51 (Nice, Gènes), aéroport de Marseille 20 minutes.
- 900 mètres du vieux port de Marseille.
Proche de tout et accessible...
- Écoles, commerces, facultés (médecine, éco, droit) à proximité immédiate.
- Création d'un parking de 800 places.

Un marché locatif très porteur

- Objectif de construction de 5000 logements par an.
- 4 500 étudiants supplémentaires attendus d'ici fin 2008.
- Peu d'immobilier neuf disponible à l'offre.
Vétusté du parc locatif existant.
- Une progression de l'emploi de 2,4% contre 1,6% au niveau national.
- 1620 créations d'entreprises nettes par an.

Au sein d'un des quartiers les plus dynamiques d'Europe

Pôle Universitaire en plein développement à 800 mètres du programme :

- Le 1er, le 3^{ème}, et 5^{ème} arrondissements regroupent aujourd'hui 16 300 étudiants en enseignement universitaire.
- Fin 2008, 4500 étudiants supplémentaires sont attendus dans un rayon de 950m :
 - Réhabilitation de l'ancienne maternité de la Belle de Mai en pôle universitaire tourné vers le cinéma, les arts plastiques et la musique, soit 1000 étudiants.
 - Reconversions des casernes du Muy, Bugeaud et Busserade (quartier Belle de Mai) en un pôle universitaire regroupant l'IUFM, L'École des Arts et d'Architecture, soit 2000 étudiants.
 - Création d'un pôle universitaire sur Saint Charles avec la réhabilitation de l'ancienne bibliothèque municipale (à 900 m du projet).

Programme au cœur du Projet EUROMEDITERRANEE qui fait de Marseille le carrefour de l'Europe :

- A horizon 2010 Euroméditerranée sera une des principales zones de libre échange (rendez vous économique du sud de l'Europe).
- Développement d'un quartier pour employer tous les talents : « Belle de Mai », avec : un pôle spectacle qui accueillera 500 événements par an, un pôle média (théâtre, multiplexe, plateaux de tournage....) et un pôle Patrimoine qui sera le chef lieu des conférences et expositions à Marseille.

Ce sera également à horizon 2012 :

- 3,5 milliards d'euros d'investissements privés ou publics.
- Création de 15 000 nouveaux emplois; accueil de 12 000 nouveaux habitants

***Un investissement sûr, au coeur de Marseille,
bénéficiant d'une forte demande locative.***



Institut du Patrimoine

« Info services »

Fiche pratique de la résidence

Adresse de l'opération :
Résidence le Phocéa.
Angle rue Cavaignac et rue Guibal
13003 Marseille

Promoteur : OCEANIS
130/140 Quai Flora Tristan
34077 Montpellier cedex

Notaire : Maître PUJOL
27 rue Rossini
06000 NICE

Dépôt de garantie : 5% non encaissables à l'ordre du notaire

Gestionnaire : LA SIT
Imm Le Tertiaire 1
113 Quai Jean Périquier
34077 MONTPELLIER Cedex 3

Garanties :
Loyers Impayés
Carence / Vacance

Rentabilité moyenne du programme : 4 %

Commercialisateur : INSTITUT DU PATRIMOINE
9 rue de Vézelay PARIS 8
Tel: 01 48 28 45 33



Dispositif fiscal de la résidence : ROBIEN RECENTRE

Principe :

- Amortissement du prix de revient de l'opération égal à 6 % pendant 7 ans puis 4% les deux années suivantes (soit 50 % sur 9 ans).
- Déduction des frais (gestion, copro, TF) pour leur montant réel.
- Les déficits fonciers s'imputent en priorité sur des revenus fonciers, par défaut ils sont imputables sur le revenu global dans la limite des 10 700 euros/an/foyer fiscal.

Avantages :

- Réalisation d'un investissement patrimonial.
- Optimisation grâce aux leviers financiers/locatifs/fiscaux.
- Protection de votre famille (grâce à l'assurance sur votre prêt).
- Capitalisation sur un bien immobilier avec un faible effort mensuel.
- Excellent placement en retraite complémentaire.

Dispositif Robien

