



**La Sarthe  
Le Mans**

**De Robien**

# VILLA SAINT LIBOIRE



Vue non contractuelle

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Villa Saint Liboire



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Villa Saint Liboire



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

# Villa Saint Liboire

## SOMMAIRE

### FICHES DE SYNTHÈSE

#### A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

#### B . LE SITE

- . Localisation et accès
- . La Sarthe
- . Le Mans
- . Les activités

#### C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Descriptif

#### D. LA GESTION

- . Le Gestionnaire
- . Les Formules de Bail

# Synthèse commerciale

|                  |                                   |                                                |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>PROGRAMME</b> | Nom du programme                  | VILLA SAINT LIBOIRE                            |
|                  | Site                              | LE MANS                                        |
|                  | Adresse                           | 133-137-139 Rue Rhin et Danube - 72000 Le Mans |
|                  | Nbre de logements de la résidence | 37                                             |
|                  | Gestionnaire                      | Citya                                          |
|                  | Livraison                         | Avril 2010                                     |

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>+ PRODUIT</b> | Prix compétitifs : à partir de 2307€ /m²                 |
|                  | Emplacement idéal, proche du centre ville                |
|                  | Architecture urbaine et intégrée à son environnement     |
|                  | Un gestionnaire national et expérimenté                  |
|                  | Assurance locative de qualité                            |
|                  | Des appartements spacieux et fonctionnels                |
|                  | Une mixité propriétaires / locataires                    |
|                  | Des prestations de qualité au regard de la ville du Mans |

|                      |                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>+ EMPLACEMENT</b> | A 1h de Paris en TGV                                                        |
|                      | Accès autoroutier facile : Autoroute A11 Paris - Nantes                     |
|                      | Proximité Centre Ville : 10min Cathédrale, 7min Cité historique, 5 min gare |
|                      | Station de Tramway la + proche : Théodore Monod à 4 minutes                 |
|                      | A proximité des écoles, commerces, hôpital, crèche, université              |
|                      | Emplacement dans une ville dynamique, culturelle et réputée                 |
|                      | Situé dans un quartier stratégique                                          |
|                      | à quelques minutes d'une des plus grandes zones commerciales de la ville    |
|                      | Arrêt de bus au pied de la résidence                                        |

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>+ PRESTATIONS</b> | Des prestations soignées                                                     |
|                      | Parquet flottant                                                             |
|                      | Volets roulants électriques                                                  |
|                      | Huissieries intérieures en bois exotique                                     |
|                      | Résidence sécurisée : portes de parking télécommandées, digicode, vidéophone |

|                  |                                  |                                 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>GARANTIES</b> | Domage ouvrage                   | inclus                          |
|                  | Garantie financière d'achèvement | inclus                          |
|                  | Garantie biennale                | inclus                          |
|                  | Garantie décennale               | Inclus                          |
|                  | Garantie carence locative        | 6 mois inclus                   |
|                  | Garantie vacances locative       | 6 mois inclus                   |
|                  | Loyers impayés                   | 100 % du loyer charges et taxes |
|                  | Détérioration                    | inclus                          |
|                  | Honoraires                       | 4.70% TTC                       |

# Synthèse économique

|           |                                                           |                                                                                                                                |
|-----------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROGRAMME | Nom du programme                                          | VILLA SAINT LIBOIRE                                                                                                            |
|           | Site                                                      | LE MANS                                                                                                                        |
|           | Estimation de la Taxe Foncière (TOM comprise — base 2007) | T1 : ~ 446€ + 60€ de garage fermé<br>T2 : ~ 658 € + 60 €<br>T3 : ~ 800 € + 60€<br>T4 : ~ 1084 € + 60 €<br>T5 : ~ 1482 € + 60 € |
|           | Estimation charges de copropriété                         | 12€ / m² / an                                                                                                                  |
|           | Rentabilité                                               | Jusqu'à 3.98%                                                                                                                  |
|           |                                                           |                                                                                                                                |

|        |                                             |                                   |
|--------|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| MARCHE | Prix du neuf moyen (au 31/12/07) : 2066€/m² | Villa Saint Liboire : 2307 € / m² |
|        | Prix de l'ancien moyen : 1900€/m²           |                                   |
|        | Prix du m² à la location : 12,6€/m²         | T2 : de 2883€ à 2636€ / m²        |
|        | Régime fiscal locatif Robien et Borloo : B2 | T3 : de 2434€ à 2254€ / m²        |
|        | Plafond des loyers Robien : 11,95€/m²       | T4 : de 2034€ à 2728€ / m²        |
|        | Plafond des loyers Borloo : 9,56€/m²        |                                   |

|            |                               |                |                          |
|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| IMMOBILIER |                               | <b>Le Mans</b> | <b>Moyenne nationale</b> |
|            | Nombre total de logements     | 72488          | 28702012                 |
|            | Résidences principales        | 92%            | 83%                      |
|            | Résidences secondaires        | 2%             | 10%                      |
|            | Logements vacants             | 6%             | 8%                       |
|            | Propriétaires                 | 45%            | 55%                      |
|            | Locataires                    | 53%            | 40%                      |
|            | Personnes logées gratuitement | 2%             | 5%                       |

|                     |                                                 |                                                                                                                                  |
|---------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SECTEURS D'ACTIVITE | Principaux secteurs d'activité                  | Industries (conso, équipement, automobile)<br>Énergie<br>Construction<br>Commerces<br>Transports<br>Services<br>Éducation, Santé |
|                     | 24 zones d'activité à taille et vocation diver- |                                                                                                                                  |

|            |                                    |                   |                          |
|------------|------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| POPULATION | Population                         | 145 000 habitants |                          |
|            |                                    | <b>Le Mans</b>    | <b>Moyenne nationale</b> |
|            | Population active totale           | 66679             | 26 456 813               |
|            | Taux d'activité entre 20 et 59 ans | 81%               | 82%                      |
|            | Chômeurs                           | 10068             | 3 401 611                |
|            | Taux de chômage (2005)             | 9%                | 10%                      |
|            | Actifs                             | 6%                | 45%                      |
|            | Retraités                          | 20%               | 18%                      |
|            | Jeunes scolarisés                  | 25%               | 25%                      |
|            | Autres personnes sans activité     | 9%                | 12%                      |

# Villa Saint Liboire

**A.**

**PRESENTATION**

# FICHE TECHNIQUE

## Les intervenants

|                                  |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maître d'ouvrage</b>          | <b>CAB PROMOTION</b>                                                                                                                            |
| <b>Architecte</b>                | <b>CUSSOT ARCHITECTE DPLG</b><br><b>28, rue de la Constantine</b><br><b>72000 LE MANS</b>                                                       |
| <b>Notaires</b>                  | <b>Maître BASTIEN— Étude de Maître EYROLLES</b><br><b>8, cours Mirabeau</b><br><b>13100 AIX EN PROVENCE</b>                                     |
| <b>Gestionnaire</b>              | <b>CITYA</b>                                                                                                                                    |
| <b>Responsable administratif</b> | <b>SELECTYS</b><br><b>3 bis, avenue Foch</b> <b>20, allées Turcat-Méry</b><br><b>05000 GAP</b> <b>13008 MARSEILLE</b><br><b>☎ 04 92 565 765</b> |

## Les étapes chronologiques

|                                          |                           |
|------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Lancement de la Commercialisation</b> | <b>Sept 2008</b>          |
| <b>Montage Dossier Financier</b>         | <b>4 ° trimestre 2008</b> |
| <b>Offre Prêt</b>                        | <b>1 ° trimestre 2009</b> |
| <b>Signature Notaire</b>                 | <b>Début 2009</b>         |
| <b>Livraison</b>                         | <b>Avril 2010</b>         |

# FICHE TECHNIQUE

## La Résidence

|                                  |                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| Adresse de la résidence          | 133-137-139, rue Rhin et Danube<br>72000 LE MANS |
| Accord du Permis de construire   | 13 fév 2007                                      |
| PC purgé                         | OUI                                              |
| Nombre de logements              | 37                                               |
| Passages des actes               | Début 2009                                       |
| Date de début des travaux        | Automne 2008                                     |
| Date de livraison prévisionnelle | Avril 2010                                       |

## La Réservation

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Responsables des disponibilités | Valérie ARICO,<br>Karine SAUNIER et<br>Ludivine ANDRE<br>☎ 04 92 565 765                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dépôt de garantie               | 2% à la signature du contrat de réservation                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rentabilité                     | Jusqu'à 3.98 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Appel de fond prévisionnel      | 2 % à la signature de l'acte notarié<br>33 % à l'achèvement des fondations<br>15 % à la terminaison de l'élévation<br>20 % à la mise hors d'eau du bâtiment<br>10 % à la terminaison des cloisons intérieures<br>15 % aux canalisations, chauffage et plomberie en place<br>5 % à la livraison des appartements |

## Site internet

[www.selectys.com](http://www.selectys.com)  
[www.ville-lemans.fr](http://www.ville-lemans.fr)  
[www.lemanstourisme.com](http://www.lemanstourisme.com)

# **Villa Saint Liboire**

**B.**

## **LE SITE**

*« Ville d'art et d'histoire, renommée pour sa célèbre course automobile, Le Mans a su conserver en son enceinte les richesses de notre passé ! »*

# Localisation & Accès



## En voiture :

Le Mans se situe au cœur d'une étoile autoroutière

- Paris : par l'A11 (200 km)
- Rouen : par l'A28 (210 km)
- Rennes : par l'A81 160 km)
- Nantes ; par l'A11 (180 km)
- Bordeaux : par l'A28 et l'A10 (425 km)



## En train :

Gare TGV à 5 min du centre ville

- Paris : 55 min
- Nantes : 1h20
- Bordeaux : 4h



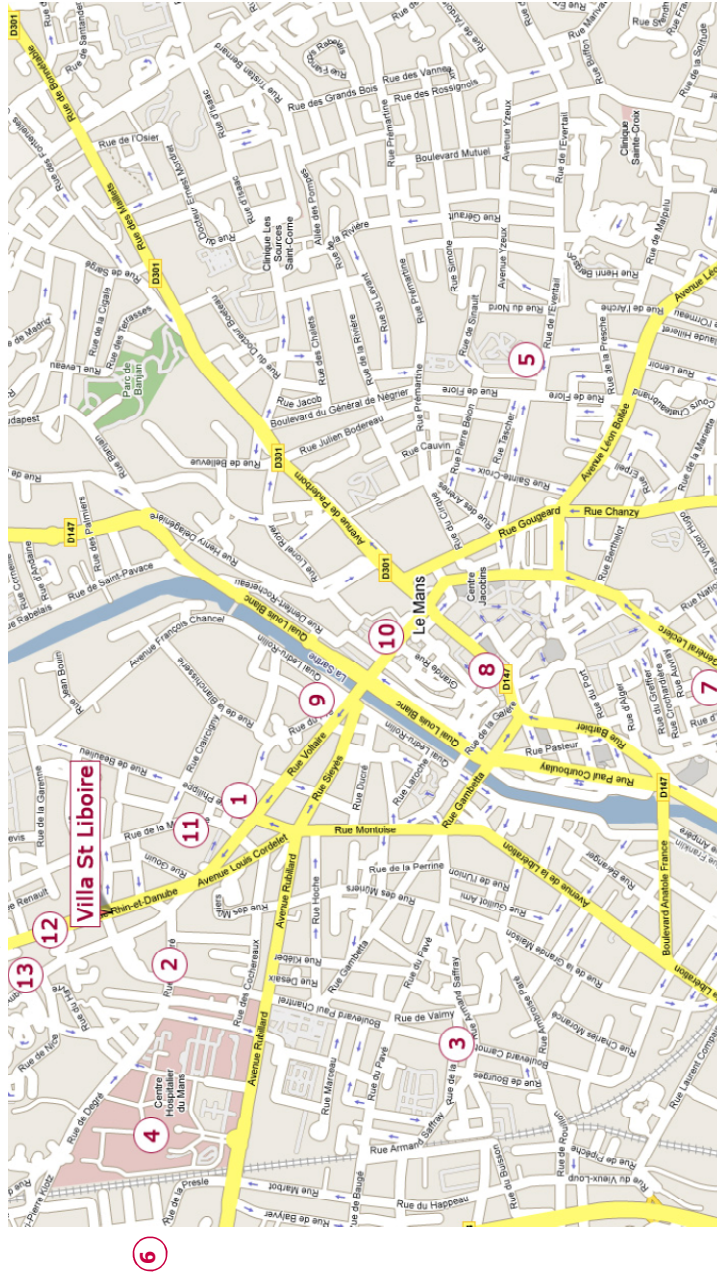
## En avion :

- Le Mans—Arnage à 6.5km
- Aéroport de Roissy à 1h30
- Aéroport d'Orly à 50 min

Documents e photos non contractuels

# Situation dans la ville

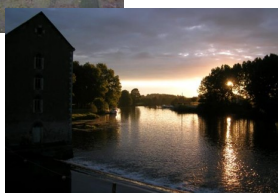
Zone commerciale d'Alençon



## LEGENDE

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| 1—École                 | 8—Cinéma                   |
| 2—Crèche                | 9—Musée                    |
| 3—Tramway               | 10—Cité Historique         |
| 4—Centre Hospitalier    | 11—Chasse Royale           |
| 5—Université            | 12—Église Saint Liboire    |
| 6—Technopôle Université | 13—Parc Martin Luther King |
| 7—Gare                  |                            |

# La Sarthe



## Situation

Le département de la Sarthe est situé dans l'Ouest de la France dans la région du Pays de Loire.

Le département est vaste et relativement peu peuplé puisque l'aire urbaine du Mans comprend presque la moitié de la population totale du département.

Le Nord Sarthe s'articule avec les Alpes Mancelles (région naturelle appartenant au massif armoricain) et de nombreuses vallées longeant la Sarthe, offrent un paysage de bocage. Le département possède beaucoup de forêts notamment celles de Perseigne, de Bercé ou le Bois de Changé.

On considère le département sous deux faces : l'une extra-urbaine, Le Mans Métropole, composé de la ville du Mans et de son Aire Urbaine très élargie et très peuplée, et le reste du département, très agricole et assez peu habité.

## Économie

La Sarthe accueille chaque année de nouveaux habitants, attirés par des entreprises dynamiques dans des secteurs variés et un cadre de vie exceptionnel. Dans le même temps, pour faciliter l'émergence de nouvelles entreprises, un réseau d'organismes et d'importants dispositifs d'accompagnement œuvrent au quotidien pour tout le territoire.

La Sarthe est un carrefour de communication stratégique et un territoire d'implantation idéal pour les logisticiens, les fabricants ou les distributeurs de biens de grande consommation.

L'une des préoccupations majeures des divers acteurs économiques de la région est de guider le dynamisme de la Sarthe en aménageant les zones d'activités, des ateliers industriels et des pépinières d'entreprises, en favorisant les équipements de recherche et en soutenant tous les projets favorables à l'innovation.

## Chiffres

Superficie : 6026 km<sup>2</sup>

375 communes

TGV : Paris, Lille, Lyon, Marseille, Rennes, Nantes

Paris et Rennes par l'A11 - A81,

Angers et Nantes par l'A11,

Tours Rouen et Calais par l'A28

## Loisirs

La Sarthe est l'une des destinations les plus boisées de l'ouest de la France. Elle possède 3000 km de chemins balisés ouverts à tous les styles de randonnées, 5000 km de rivières et ruisseaux, et des paysages d'une grande diversité où s'épanouissent toutes les pratiques sportives.

Les événements touristiques majeurs du département sont organisés par la ville du Mans. Il s'agit bien souvent d'événements sportifs automobiles : les 24 heures du Mans auto, moto, camion. Cependant les événements culturels ne sont pas en reste : la 25<sup>e</sup> heure du Livre, la nuit des Chimères ou le Festival de l'Épau...

# Le Mans

## Situation

Au centre de la Sarthe, à la confluence de la Sarthe et de l'Huisne se trouve Le Mans. La ville fut construite sur une colline surplombant la Sarthe, non loin de la confluence des deux rivières.

Elle marque la limite ouest du bassin parisien et le début du Massif armoricain. La ville est composée de nombreux espaces de verdure, de jardins et parcs qui forment un ensemble important au cœur de la cité; ce qui permet à ses habitants de bénéficier d'un cadre naturel privilégié au quotidien.



## Une ville chargée d'histoire

### ► Ville d'Art et cité historique,

Le Mans se distingue par la diversité de son patrimoine. Place forte sous Rome, capitale des comtes du Maine, aujourd'hui carrefour de l'Ouest européen, Le Mans a toujours occupé une place prépondérante au niveau économique, voire religieux.

La ville a même été labellisée «Ville d'art et d'histoire» et a été élue deuxième ville la plus "verte" de France. Le monument le plus remarquable reste la Cathédrale Saint Julien, située non loin du Centre historique.

### ► Une ville de tournage :

Sa particularité en a fait un lieu de tournage de nombreux films d'époque célèbres comme «Cyrano de Bergerac», «Le Bossu», ou encore «Molière». Nombreux ont été les réalisateurs qui furent conquis par ce décor...



# Le Mans

## Économie

Surnommée « Plaque tournante de l'Ouest » pour son réseau autoroutier en 5 étoiles, la ville s'impose économiquement comme une ville stratégique pour tout le Nord Ouest français, la véritable « porte » entre Ouest et Ile-de-France, et entre Normandie et Centre.

On constate de plus en plus l'arrivée d'actifs en provenance de Paris qui souhaitent continuer leur activité salariale en région parisienne tout en vivant au Mans (55mn en TGV).

Des pôles majeurs de développement (Novaxis : le centre d'affaires à grande vitesse, Technopôle Université : la matière grise comme matière première, Technoparc des 24 Heures : la notoriété internationale, ...), se sont développés. En bref : 24 zones d'activités s'y sont implantées...

La ville abrite de grosses entreprises comme la Carte Sesam Vitale, Smith & Nephew (groupe BSN), MMA, et l'Ingénierie du matériel roulant de la SNCF...

La ville est également le point central de « l'Espace Métropolitain Val de Loire-Maine ». Elle en est notamment la ville la plus peuplée et de loin la plus étendue. Cette association entre 8 agglomérations de différentes régions regroupe plus d'1,2 millions d'habitants avec pour pôles majeurs Le Mans, Tours et Orléans. Le but principal de partenariat reste la coopération économique, et notamment touristique. Le territoire manceau est aujourd'hui comparable à celui de villes comme Bordeaux ou Lyon.

Enfin, l'arrivée du TGV a eu pour effet de dynamiser le tissu économique de la ville. Le réseau des transports urbains vient également renforcer la situation de la ville : 28 lignes de bus et tramway desservent l'agglomération, en réponse à de grands besoins de déplacement dans la ville.



## Chiffres clés

Population : 145 000 habitants

Population active totale : 66 679

Nbr d'entreprises : 6200 entreprises + 720 en création

% d'actifs : 45,7% (moyenne nationale : 45,2%)

Nbre d'étudiants : 8200

# Les Activités

**Que vous soyez en famille, en couple ou entre amis, Le Mans vous offre une multitude d'activités à la fois culturelles et sportives**



## Activités culturelles

- Les musées du Mans présentent régulièrement des expositions temporaires. Ils proposent aussi des visites guidées, des conférences, des concerts ainsi qu'un service éducatif.
- Des manifestations : saison après saison, un certain nombre de manifestations se sont ancrées dans le calendrier culturel du Mans : festival de l'Epau, les carrefours de la pensée, Europa Jazz festival, le 25<sup>ème</sup> heure du Livre, ...
- Des lieux à visiter : La Cité Plantagenêt, La Cathédrale, l'Abbaye, parcs et jardins ...
- Exploration entre terroir et traditions : produits du terroir, vin, rillettes fondent la réputation en Sarthe par ses produits labellisés.



## Les Sports

- Envie d'espaces : grandes forêts, rivières et plans d'eau proposent de nombreuses activités équestres, randonnées, VTT, la navigation sur la Sarthe...
- Envies de sensations fortes : parcours acrobatiques, canoë-kayak ou 4X4 ...
- Envies de nature : le Parc naturel Régional Normandie Maine...

## Et bien sur les 24h du Mans

Compétition mythique créée en 1923, elle est déclinée pour les voitures, les motos, les kartings et même les camions. D'avril à octobre, les courses se succèdent sur le circuit éprouvant à la fois l'endurance des pilotes et la résistance des moteurs. La course reste l'une des plus célèbres en France et dans le monde !



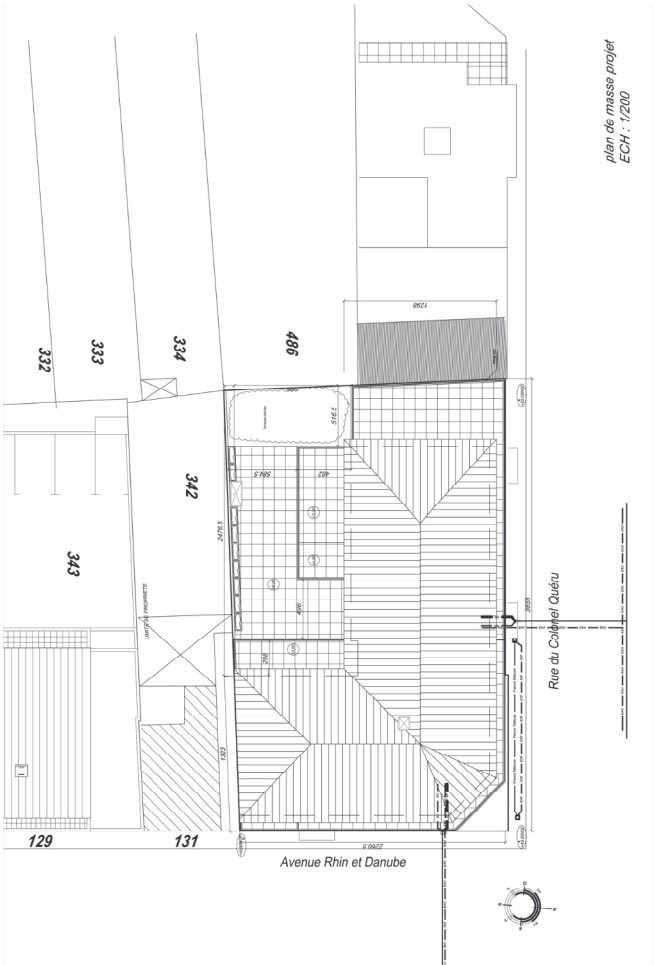
Documents et photos non contractuels

# **Villa Saint Liboire**

**C.**

**LA RESIDENCE**

# Plan de Masse



# Villa Saint Liboire

## La Résidence : situation et emplacement

Située dans un quartier résidentiel et à quelques minutes du centre ville, la résidence est idéalement implantée à proximité immédiate de toutes commodités nécessaires : crèches, écoles, pharmacie, centre hospitalier...

La situation de la résidence offre un mode vie facile et agréable, à la fois proche de la ville historique et des commerces de proximité, à deux pas du quartier « Chasse Royale », mais aussi et seulement à 2 km d'une des plus grandes zones commerciales de la région.

Au pied de l'immeuble, vous profiterez d'un arrêt de bus ainsi que du tramway à quelques minutes, vous permettant de vous rendre aisément en tous points de la ville : Cité historique, zones d'activité et lieux de tranquillité...



## Architecture

La résidence propose un large choix d'appartements dans une architecture de style urbain et contemporain, parfaitement adapté à son environnement. Répartis sur 5 étages, les 37 appartements offrent un cadre de vie calme et agréable et s'intègrent harmonieusement au quartier résidentiel et commercial.

Quelques commerces s'y sont installés en rez-de-chaussée : banque, boulangerie...

## Des prestations soignées

► Des prestations de standing ont été choisies pour contribuer au confort de ses habitants : parquet flottant, carrelage en grés émaillé, volets roulants électriques, ....

La résidence est également équipée d'un interphone à digicode et vidéophone, mais aussi les parkings en sous-sol bénéficient d'un accès par télécommande pour offrir tranquillité, sérénité et sécurité.

► Les appartements spacieux et bien agencés offrent une grande luminosité grâce à leurs larges baies vitrées. L'espace de vie, l'agencement y sont particulièrement étudiés de manière à répondre au bien être de toute la famille !

# Villa Saint Liboire

**D.**

**LA GESTION**

# UNE GESTION PERFORMANTE



|                                                                     | MONTANT DE GARANTIE                                                                                                | FRANCHISE |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| LOYERS IMPAYES<br>CHARGES ET TAXES<br>CONTENTIEUX<br>(GRL comprise) | DUREE ILLIMITEE<br>MAXIMUM 80 000 € TTC<br>PAR SINISTRE ET PAR LOT<br>100% du loyer charges et taxes               | SANS      |
| DETERIORATIONS<br>IMMOBILIERES<br>(GRL comprise)                    | 9 500 € TTC MAXIMUM PAR SINISTRE<br>ET PAR LOCATAIRE<br>(2 mois loyer et charges compris<br>pour remise en l'état) | SANS      |
| PROTECTION JURIDIQUE                                                | 5000 € TTC MAXIMUM<br>Seuil d'intervention 250 € TTC                                                               | SANS      |
| ABSENCE DE LOCATAIRE<br>1ERE LOCATION                               | <b>6 MOIS DE GARANTIE</b><br><b>100 % du loyer hors charges et taxes</b>                                           | SANS      |
| ABSENCE DE LOCATAIRE<br>LOCATIONS SUIVANTES                         | <b>6 MOIS DE GARANTIE</b><br><b>100 % du loyer hors charges et taxes</b>                                           | 1 MOIS    |

**La cotisation d'assurance est calculée sur la base du montant des loyers et charges : de 4.70 %**

## Référencement



## Commercialisation

