



PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

MARSEILLE - 13

Eligible Scellier 2010

Une Réalisation OCEANIS
Groupe Equalliance



Zoom sur la Résidence L'Etoile du Sud



Eligible au dispositif fiscal : Scellier et Scellier intermédiaire

Une opportunité fiscale ... à durée limitée

Jusqu'au 31 décembre 2012, le contribuable qui achète un logement neuf en vue de le louer bénéficie d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans. **Pour une acquisition réalisée en 2009 ou et 2010, celle-ci est à égale à 25 % du prix du bien, dans la limite de 300 000 euros d'investissement.**

Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 – Le non-respect des engagements de location (location dans les 12 mois de l'achèvement notamment) entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Zone B1: Plafond de loyer 15.05€/m²

Financement : Prêt bancaire

Cible de locataires :

Étudiants

Célibataires

Jeunes couples

Adresse :

134 Avenue de Hambourg

13008 MARSEILLE

Nombre de bâtiments : 1

Nombre d'étages : 9

Nombre de logements : 138 logements

Typologies :

T1 : 125 avec une surface de 21.5 m²

T1 suite : 5 avec une surface moyenne de 36 m²

T2 : 8 avec une surface moyenne de 39 m²

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Ouverture du chantier : Mai 2010

Durée des travaux : 7 mois

Date de livraison : 4^{ème} trimestre 2010

Gestionnaire : la SIT

409 résidences en gestion en 2008

14 168 lots en gestion en 2009

1 406 lots gérés sur la région IDF

LE GROUPE EQUALLIANCE

Le métier du Groupe Equalliance est de développer des produits d'investissement – résidences étudiants, hôtelières, de tourisme et habitat locatif - à l'usage des particuliers.

Depuis 11 ans, notre savoir-faire reconnu dans l'ensemble de nos métiers, nous a permis :

- D'être reconnu comme l'un des leaders nationaux de l'immobilier d'investissement
- D'acquérir une vision globale du marché locatif et de ses besoins
- De toujours répondre aux besoins du marché
- De garantir durablement nos engagements d'administration et de gestion
- De satisfaire nos clients





Notre métier : vous aider à bâtir votre avenir.

Océanis est la structure de promotion immobilière d'Equalliance. Centrés sur l'immobilier d'investissement, nous développons depuis près de 11 ans de très nombreuses résidences avec services et résidences locatives classiques.

- Résidences de tourisme
- Résidences hôtelières affaires urbaines et péri-urbaines
- Résidences étudiants

Promoteur immobilier cela ne s'improvise pas.

Quelques chiffres, Océanis c'est :

150 personnes à votre service

2000 logements livrés par an

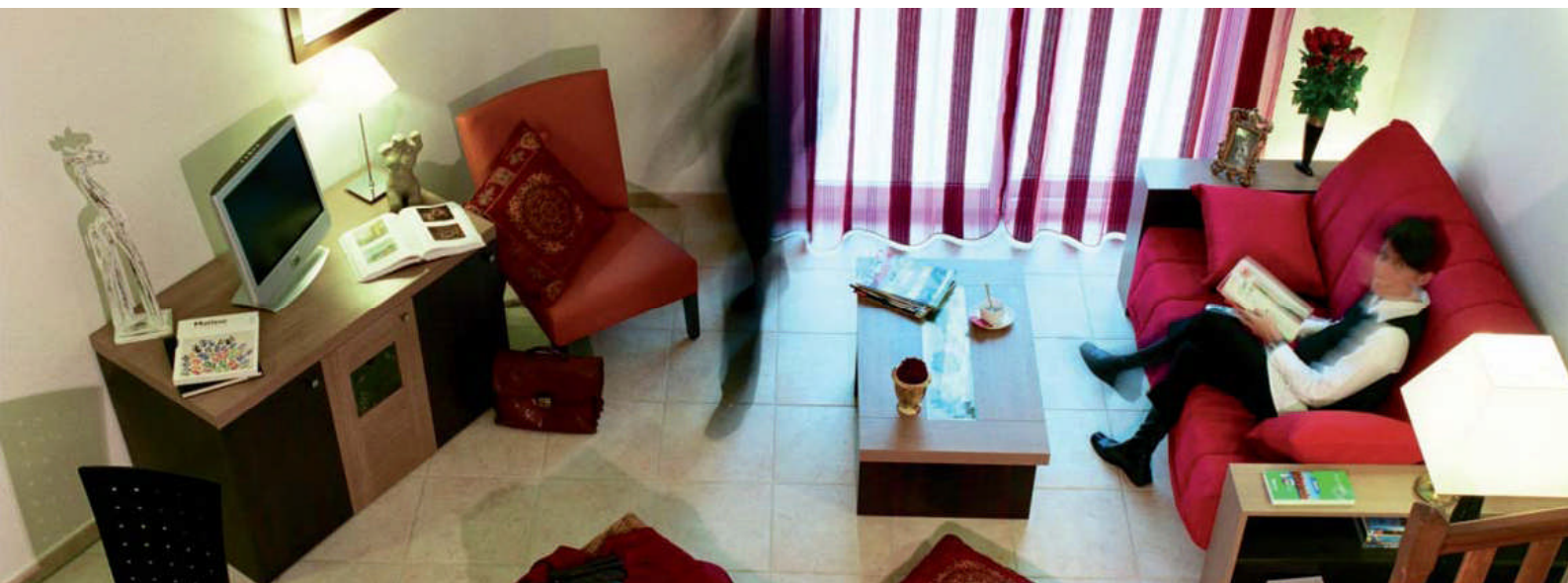
Un chiffre d'affaire de
246 M€ en 2008

Notre savoir faire :

Détecter les régions à fort potentiel démographique, car sans famille, sans main d'œuvre et sans entreprise, il n'y a pas de marché immobilier.

Identifier l'attractivité d'un environnement, une notion complexe qui associe autant l'analyse du site, la qualité de vie que le nombre d'emploi salariés ou le PIB.

Garantir la fiabilité des projets entrepris.





L'importance de la gestion

C'est avec le temps que votre investissement se valorise.

Pour cette raison, la qualité du gestionnaire est un élément essentiel de la réussite de votre projet.

Le Groupe Equalliance vous propose de confier la gestion de votre bien à son partenaire privilégié afin de sécuriser au maximum votre investissement.

Le gestionnaire, un partenaire de confiance

Filliale d'Equalliance, **La SIT Business Group** est un gestionnaire qui existe depuis plus de 30 ans. Syndic de copropriété, gestion locative, location, transactions immobilières dans ces métiers LA SIT Business Group met à votre disposition toutes ses compétences professionnelles pour mieux vous conseiller et contribuer à la mise en valeur de votre patrimoine immobilier.

183 salariés - **27** agences réparties sur tout le territoire - Plus de **400** immeubles gérés - **13 426** lots en gestion locative - **22 195** lots en syndic.

Un réel savoir-faire :

Proximité et disponibilité : avec une présence de proximité et une permanence dans les immeubles, les équipes suivent l'ensemble de leurs résidences et traitent en temps réel les dossiers sur le terrain.

Suivi personnalisé et transparence :

Chaque dossier est suivi par un interlocuteur unique et spécialisé afin de vous garantir une gestion personnalisée.

Une politique de communication énergique :

De nombreuses campagnes de communication sont mises en œuvre en appui des actions commerciales menées sur le terrain (Spots TV et radio, annonces et encarts presse et internet...).

Le souci de la sécurité de votre bien et de vos revenus :

La SIT est assurée en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie Mutuelle du Mans.

Les fonds confiés, loyers, charges, indemnités d'immobilisation, sont protégés par une garantie financière souscrite auprès d'un établissement de premier plan, Lloyd's Segap.





Bienvenue à la résidence
L'Etoile du Sud

Une ville dynamique et attrayante

UNE DEMOGRAPHIE ACTIVE.

Avec plus d'un million d'habitants Marseille est toujours un pôle attractif : en 10 ans sa population a augmenté de 40 000 personnes dont 73% ont moins de 40 ans.

UN ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE ATTRACTIF : SOUS L'OËIL DE NOTRE DAME DE LA GARDE.

Les Calanques, mondialement connues, sont un site touristique exceptionnel, qui attire chaque année près d'un million de visiteurs.

Au départ du Vieux Port, qui est l'âme de Marseille, Le Château d'If et Les Iles du Frioul, ont été visités par plus de 400 000 personnes en 2008.

Monument incontournable de la Ville, le stade vélodrome avec une croissance de 41% entre 2007 et 2008, attire aujourd'hui près de 19 000 personnes par an.

UNE VILLE ETUDIANTE.

En matière d'enseignement supérieur, Marseille est la première ville universitaire de la région PACA, avec 46 500 étudiants inscrits dans des cursus «post bac».

Ces vingt dernières années, la population étudiante a augmenté de 20%.

La présence de Grandes Ecoles comme Centrale Marseille, l'Ecole Supérieure d'Ingénieurs de Luminy (ESIL), Polytech Marseille, Euromed Marseille, l'Ecole de la Marine Marchande, l'Ecole d'Architecture, l'Ecole Supérieure des Beaux-Arts (ESBAM) et l'Ecole nationale supérieure du Paysage, renforcent les atouts de Marseille sur le plan universitaire.





Un quartier **recherché**, proche de toutes les **commodités**.

Au quotidien

L'Etoile du Sud est situé à deux pas du centre commercial de Bonneveine, qui regroupe hypermarché, cinémas et différentes enseignes nationales. De plus la résidence est à quelques centaines de mètres du Parc Borély et du port de plaisance de La Pointe Rouge.

Se déplacer

2 lignes de métro, 85 lignes de bus et 1 ligne de tramway sont à proximité de la résidence.

Le **renouveau** d'une résidence, une adresse **de choix**.

La résidence L'Etoile du Sud est une construction emblématique du quartier de Bonneveine.

Cet immeuble de 9 étages est caractérisé par ses quatre ailes qui s'étendent vers les points cardinaux.

La résidence L'Etoile du Sud proposera 138 logements, répartis en T1 et T2.





L'Etoile du Sud bénéficie d'un emplacement idéal pour les étudiants.

La Ville de Marseille a déjà mis en œuvre et prévoit de développer des services qui vont encore renforcer son attractivité et améliorer les conditions de vie des étudiants (semaine d'accueil des étudiants, transports, logements, restauration...).

Nombreux transports en commun à proximité, facilité d'accès.

Un lieu de vie agréable, une conception soignée.

L'Etoile du Sud bénéficie d'espaces communs tels qu'un espace détente, une laverie ou encore de services de proximité.

Les terrasses du rez-de-chaussée seront plantées d'essences méditerranéennes.

Les kitchenettes seront équipées (meubles hauts, hotte, plaques vitrocéramique, évier avec mitigeur et crédence décorative, meuble bas et réfrigérateur.)

Dans la salle de bain, le mobilier se compose d'un meuble vasque avec miroir et éclairage décoratif ainsi qu'un sèche serviettes.

Pour une plus grande efficacité, le chauffage électrique est à panneau rayonnant.

Exemple d'aménagement d'une résidence du même type par Oceanis.





Zoom sur les atouts de votre investissement

Le dispositif Scellier : Une opportunité fiscale ... à durée limitée

Jusqu'au 31 décembre 2012, le contribuable qui achète un logement neuf en vue de le louer bénéficie d'une réduction d'impôt étalée sur neuf ans.

Pour une acquisition réalisée en 2009 ou 2010, celle-ci est à égale à 25 % du prix du bien*, dans la limite d'un investissement de 300 000 euros par an.

*texte en vigueur au 1er octobre 2009.

Avec la résidence L'Etoile du Sud, vous bénéficiez :

D'un produit qui répond aux besoins du marché :

- 1 - Une réponse adaptée a la demande locative de la clientèle ciblée.
- 2 - Des loyers proposés en phase avec les loyers moyens pratiqués.
- 3 - Une réalisation de qualité dans un secteur « porteur ».

D'un produit pour construire votre avenir

L'investissement locatif est un des meilleurs moyen de se constituer un patrimoine sans apport initial et en ayant recours à un emprunt.

55%* des français qui investissent dans l'immobilier locatif le font afin de préparer leur retraite. *Source BVA – Mars 2007

Quel engagement ?

Vous vous engagez à louer le bien durant 9 ans minimum en tant qu'habitation principale du locataire qui peut être un parent ou un enfant (hors foyer fiscal) à un loyer qui n'excède pas 21.65€/m2 (Zone A).

Exemple Scellier*

pour 3 investissements différents : 100 , 200 et 300 000€

Réduction d'impôt

Investissement Scellier
(25% sur 9 ans)

100 000 €	25 000 € soit 2 777 € par an sur 9 ans
200 000 €	50 000 € soit 5 555 € par an sur 9 ans
300 000 €	75 000 € soit 8 333 € par an sur 9 ans

A noter : Pour une acquisition réalisée en 2011 ou 2012, la réduction d'impôt passera à 20%.

**texte en vigueur au 1er octobre 2009.*

Avec OCEANIS, l'investisseur réalise une acquisition en toute sérénité : il bénéficie des garanties légales

La Garantie Financière d'Achèvement

Pour chacune de nos constructions, un organisme financier indépendant garantit l'achèvement et la livraison de l'immeuble.

La Garantie décennale :

Elle couvre les éventuels dommages qui pourraient apparaître sur les travaux de construction pendant 10 ans à compter de la réception du bien.

L'assurance Dommage Ouvrage

En complément de la garantie décennale, elle vous assure le paiement des travaux de réparation pour les dommages subis dans le délai de 10 ans.

La Garantie biennale de bon fonctionnement

Les équipements dissociables du bâtiment (chauffage, revêtement des murs ou des sols, portes...) sont garantis pendant deux ans

La Garantie de parfait achèvement

Pendant l'année qui suit la livraison, toutes les réserves émises à la réception de votre bien seront prises en charge par nos soins.

Avec OCEANIS, l'investisseur ne supporte pas de frais supplémentaires

Nous prenons en charge :

Les frais d'acte et d'hypothèque

Ce sont tous les frais, droits et honoraires liés aux actes authentiques de vente et de prêt, y compris les frais d'inscriptions hypothécaires, de caution ou de privilège de prêteur de deniers, pris au profit de tous organismes prêteurs, ainsi que les frais de procuration.

Le remboursement des frais de dossier bancaire

Sur présentation de justificatifs, les frais de dossier bancaire relatifs à l'acquisition seront pris en charge dans la limite de 750 €.

**VOIR
ANNEXES**

➤ **Pour la première location :**

**VOIR
ANNEXES**

Prise en charge par le promoteur de la perte de revenu au titre de la première location

- Prise en charge de 100% du loyer hors charges
- Pour une durée de 12 mois, après une franchise d'un mois

➤ **Puis pour toutes les locations suivantes :**

Pour les logements dont la gestion aura été confiée à La SIT, l'investisseur bénéficie de la qualité du contrat « groupe » qui assure à l'investisseur une tranquillité pendant 9 ans. Le montant de la prime est au taux maximum de 4.50 % TTC du montant des loyers et des charges (débitée mensuellement).

Cette assurance couvre :

1. la perte de revenu en cas d'absence de locataire, après la 1ère location

- Prise en charge : 100% du loyer hors charges
- Pour une durée de 6 mois, après une franchise de 2 mois

**VOIR
ANNEXES**

2. La prise en charge des loyers impayés et des charges

- Pour une durée illimitée, et sans franchise (après épuisement du dépôt de garantie)

3. La prise en charge des frais en cas de détériorations

4. Une protection juridique

➤ **Et en cas de « coup dur » :**

Pour moins de 4€/mois, avec OCEANIS, l'acquéreur bénéficie pendant 15 années de la « Garantie revente immobilière » qui couvre la moins-value immobilière en cas de revente forcée.