

SCELLIER

2011



■ Alinéa

■ Thouaré sur Loire (44)

Selectys
Spécialiste de l'immobilier d'investissement



■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. Gestion

- Thierry immobilier
 - Garanties locatives
-

■ E. Annexes

- Détail kit prêt à vivre



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Alinéa
 ■ Thouaré sur Loire

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....rue du Saule Blanc 44470 THOUARE SUR LOIRE
 Références cadastrales.....lots 3 et 4 ZAC du Saule Blanc
 Nombre de lots 15 villas et 51 appartements
 Passages des actes 4° trimestre 2010
 Date prévisionnelle de notification 4° trimestre 2010
 Date de livraison prévisionnelle 4° trimestre 2011

■ Présentation

■ Alinéa
■ Thouaré sur Loire

Fiche technique

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :04 92 565 765
 Dépôt de garantie :5% à l'ordre de la **BANQUE POPULAIRE ATLANTIQUE**
 Appel de fond prévisionnel :.....**POUR LES VILLAS :**

- 5 % A la réservation
- 30 % acte ou fondations
- 20 % Plancher haut rdc
- 15 % Hors d'eau
- 15 % Cloisonnement
- 10 % Achèvement
- 5 % Livraison

.....**POUR LES APPARTEMENTS :**

- 5 % A la réservation
- 30 % acte ou fondations
- 15 % Plancher haut rdc
- 10 % Plancher haut 2ème étage
- 10 % Hors d'eau
- 15 % Cloisonnement
- 10 % Achèvement
- 5 % Livraison

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.thouare.fr
- www.thierry-immobilier.fr

■ Présentation

■ Alinéa ■ Thouaré sur Loire

Les intervenants

- Maître d'ouvrage SARL ALINEA

- Notaire : Maître DELOMEAU
3 rue Victor Hugo
44 400 REZE

- Commercialisateur : SELECTYS
 - 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
 - 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
 - 04 92 565 765**

- Agence immobilière : Cabinet Thierry
7 rue du Couedic
44010 NANTES



■ B. Le site

■ Le site

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Le département

■ La Loire Atlantique



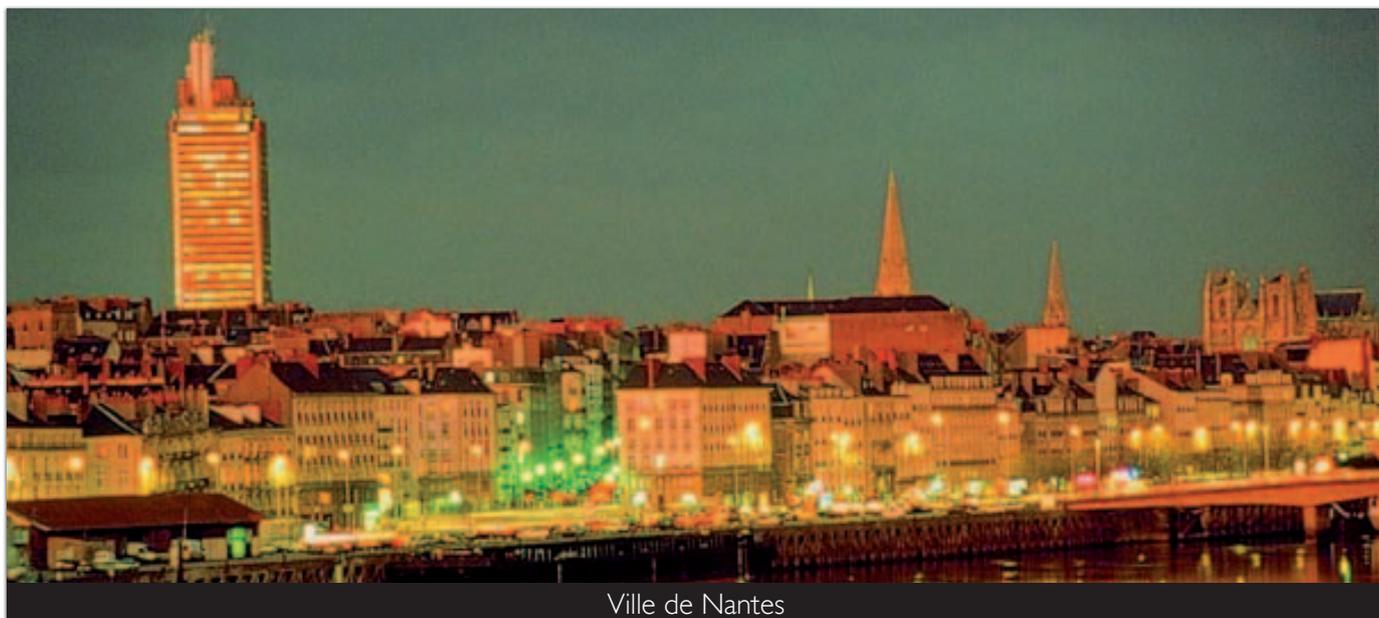
- Traversé par la basse vallée de la Loire, vers laquelle convergent l'Erdre et la Sèvre Nantaise (lieu où se situe la ville de Nantes), le département, qui s'étend sur 6 893 km², possède 130 km de côtes. Au nord de l'estuaire de la Loire se trouvent la presqu'île guérandaïse et la Grande Brière marécageuse, relayées par les collines du Sillon de Bretagne, puis au nord-est, par une région de plateaux.
- Profitant du littoral et d'un climat ensoleillé et clément, le département a surtout développé un tourisme estival et balnéaire, et le nombre des résidences secondaires est élevé.
- De nombreuses plages jalonnent les côtes d'Amour et de Jade, telles Le Croisic, Le Pouliguen, La Baule-Pornichet, Pornic, Saint-Brévin. Parmi les châteaux et monuments, citons ceux de Guérande (ses remparts et la collégiale Saint-Aubin) et surtout de Nantes (avec le château des ducs de Bretagne, la cathédrale Saint-Pierre-et-Saint-Paul ou encore le musée des Beaux-Arts).

■ Le site

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

La ville

■ Thouaré sur Loire / Nantes



■ Situation géographique

Thouaré sur Loire est à la porte Est de l'agglomération nantaise, sur l'axe Nantes-Paris (A11 et RN 23). A 2 minutes de l'autoroute, 10 minutes de la gare TGV, 15 minutes de la station de tramway, 20 minutes de l'aéroport, elle bénéficie d'une situation géographique idéale et représente un véritable nœud de communication entre le sud et le nord de la Loire.

■ Situation économique de Nantes Métropole

Thouaré-sur-Loire fait partie de Nantes Métropole. Cette Communauté Urbaine gère la compétence de développement économique.

Par son dynamisme démographique, son essor économique et son attractivité pour les entreprises et les salariés, Nantes Métropole s'impose comme le premier pôle économique du Grand Ouest.

Avec 590 000 habitants dont 290 000 résidents dans la ville-centre, Nantes Métropole s'affiche comme la sixième agglomération française. Depuis les années 90, la communauté urbaine de Nantes a connu un essor démographique important, enregistrant l'un des plus forts taux de croissance des grandes métropoles françaises. Chaque année, ce sont environ 3 500 personnes qui s'installent dans l'une des 24 communes de l'agglomération.

■ Le site

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

La ville
Chiffres clés

■ Quelques chiffres clés

■ Logements

Logement	Thouare-Sur-Loire	Moyenne Nationale
Résidences principales	96,8%	83%
Logements vacants	2,2%	8%
Studios	1,2%	6,4%
Logements 2 pièces	5,5%	12,8%
Logements 3 pièces	12,4%	22,5%
Logements 4 pièces	26,7%	26,8%
Logements 5 pièces ou plus	54,2%	31,5%

Sources : Insee, seloger.com, habitants.fr

■ Revenus

Revenus	Thouare-Sur-Loire	Moyenne Nationale
Revenus moyens par ménage	21 642 € / an	15 027 € / an

■ Le site

■ Alinéa
■ Thouaré sur Loire

La ville
Chiffres clés

■ Quelques chiffres clés

■ Emploi

Emploi	Thouare-Sur-Loire	Moyenne Nationale
Taux d'activité entre 20 et 59 ans	84%	82,2%
Taux de chômage (1999)	8,4%	12,9%
Taux de chômage (2005)	7,6%	9,6%
Actifs	48,1%	45,2%
Retraités	13,8%	18,2%
Jeunes scolarisés	29,3%	25%
Autres personnes sans activité	8,8%	11,6%
Agriculteurs	0,1%	2,4%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7,3%	6,4%
Cadres, professions intellectuelles	16,2%	12,1%
Professions intermédiaires	26,6%	22,1%
Employés	30,4%	29,9%
Ouvriers	19,5%	27,1%

■ Le site

■ Alinéa
■ Thouaré sur Loire

La ville

■ Thouaré sur Loire

■ Une place économique majeure

- Nantes Métropole attire, et pas seulement de nouveaux habitants. L'agglomération nantaise s'est imposée comme une place économique majeure en France et une destination privilégiée pour les entreprises en recherche d'une implantation dans le Grand Ouest. Avec plus de 33 000 établissements et 275 000 emplois, la capitale des Pays de la Loire affiche un réel dynamisme économique. En près de dix ans, plus de 60 000 emplois ont été créés sur le territoire.
- L'agglomération nantaise a su préserver un tissu économique équilibré où la diversité des activités, tertiaires (services informatiques, biotechnologies, activités financières...) et industrielles (aéronautique, agroalimentaire, matériaux-mécanique...), fait la richesse du territoire. Signe de cette vitalité économique, quatre pôles de compétitivité impliquant directement la Métropole Nantes Saint-Nazaire ont été labellisés par l'Etat (EMC2, Atlantic Biothérapies, Génie Civil Eco-construction, Images et Réseaux).
- Avec 51 000 étudiants dont 34 000 à l'université, Nantes Métropole est devenue un pôle d'enseignement supérieur majeur. Le territoire offre un panel de formations considérable dans de nombreux domaines. Un véritable atout pour les étudiants et un réservoir de compétences reconnu pour les entreprises locales. Terre d'innovation, la métropole nantaise dispose également d'un haut potentiel de recherche qui s'appuie notamment sur les pôles d'excellence du territoire.
- A deux heures de Paris en TGV, connectée aux grandes villes françaises et européenne par avions, au cœur du réseau routier de l'arc atlantique, Nantes Métropole permet aux entreprises de rayonner au-delà des frontières du territoire.



■ Le site

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Situation

■ Plan d'accès



Thouaré sur Loire est à la porte Est de l'agglomération nantaise, sur l'axe Nantes-Paris (A11 et RN 23).

- A 5 minutes de l'autoroute, 10 minutes de la gare TGV, 15 minutes de la station de tramway, 20 minutes de l'aéroport, elle bénéficie d'une bonne situation géographique et représente un véritable noeud de communication entre le sud et le nord de la Loire.

Accès depuis l'autoroute A11 :

Sortir à : Thouaré-sur-Loire, Carquefou-Centre



■ C. La Résidence

■ La résidence

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

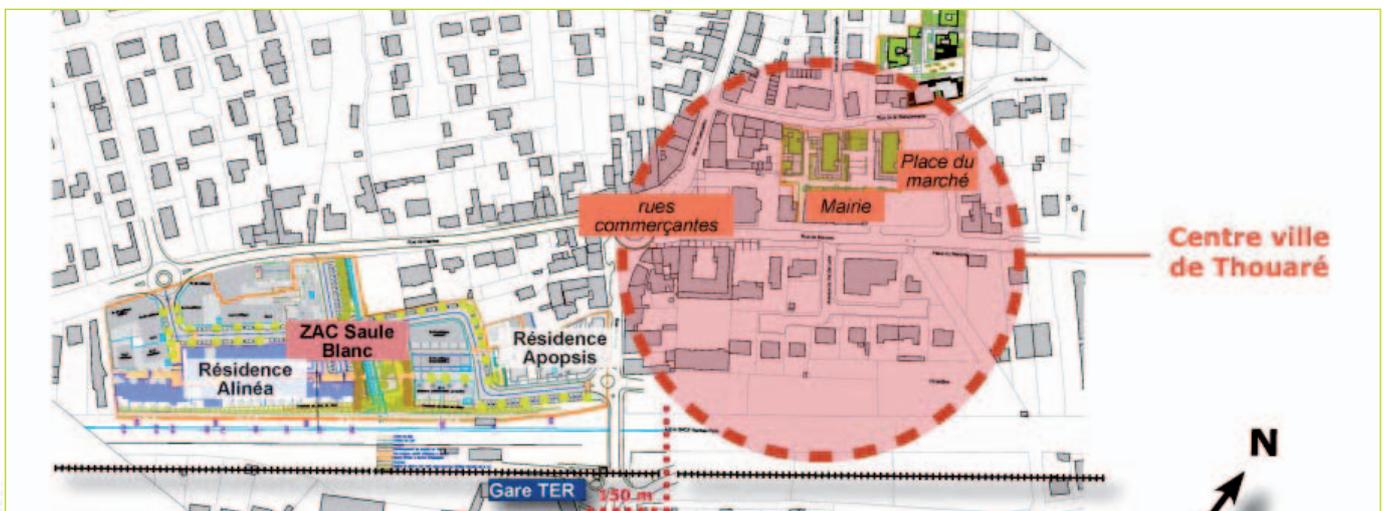
Situation

■ La situation

- Construite en centre-ville, la résidence Alinéa profite de la proximité immédiate des commerces, commodités (écoles...) et de toutes les infrastructures sportives, culturelles...
- Reliée à tous les axes routiers et autoroutiers de l'agglomération, les résidents seront à proximité de tous les pôles économiques, commerciaux et industriels de la partie est de l'agglomération nantaise, qui regroupent plusieurs dizaines de milliers d'emplois.
Distante d'une minute à pied de la Résidence, la gare de Thouaré permet d'utiliser la liaison train/tram qui met chaque habitant de la résidence à moins de 10 minutes du cœur de ville de Nantes et en liaison permanente avec tous les points de la métropole.
- De par sa situation et sa qualité de construction, elle pourra satisfaire aussi bien les investisseurs que les futurs locataires.

- + **Quartier stratégique**
- + **A dix minutes en train/tram du cœur de ville de Nantes**
- + **Proche de toutes les commodités**
- + **Au cœur d'une agglomération économiquement attractive**

■ Plan de la ville



■ La résidence

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Situation

■ Plan de Masse



<p><i>Résidence Alinéa</i> Rue du Saule Blanc 44 470 Thouaré sur Loire</p>		<p>Plan Général</p> <p><small>LE PRESENT PLAN EST ÉTABLI SUR LA BASE DE DOSSIER ET FOURNI SUR DES ADAPTATIONS DIMENSIONNELLES, TECHNIQUES ET ORGANISATION, APRES DE REPONDER AUX CONTRAINTES IMPOSÉES PAR LES ETUDIÉS DETAILLÉS DES SPÉCIFICATIONS. LES POUTRES ET POTEAUX, SOFFITES ET FAUX PLAFONDS, N'APPARAISSENT PAS SYSTEMATIQUÉMENT SUR LE PRESENT PLAN. LES ÉLÉMENTS DE MOBILIER ET PLANS DE TRAVAIL NE SONT PLACÉS QU'À TITRE INDICATIF.</small></p>
------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

■ La résidence

■ Alinéa ■ Thouaré sur Loire

Présentation

■ Alinéa



■ Description

La résidence Alinéa est construite sur un terrain de 4775 m², autour d'un espace vert qui est traversé par un passage piéton permettant à tous les occupants de profiter de cet espace naturel.

■ Deux ensembles distincts :

Le premier est composé d'un bâtiment collectif de T2 et T3 divisé en trois parties, construit sur un sous-sol recevant les parkings (un par logement). Chaque appartement est doté d'un grand balcon ou d'une terrasse. En sus des parkings, le sous-sol accueille des caves et garages à vélos.

Le second est composé d'un ensemble de villas individuelles comportant chacune un parking et un jardin privatif avec une terrasse aménagée. Chaque îlot de villas comporte en outre un espace ordures ménagères et un local vélo.

D'un point de vue technique, la résidence bénéficie de l'apport de matériaux nobles de marques réputées, et va satisfaire aux obligations d'un label haute performance énergétique (HPE).

Les recherches en matière de structuration des volumes, de praticité, d'aménagements ergonomiques ont été particulièrement poussées.

L'acoustique des bâtiments a été particulièrement soignée, tant au niveau des menuiseries extérieures isophoniques que des cloisonnements intérieurs.

■ La résidence

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Présentation

■ Alinéa

■ Kit «prêt à vivre»

En option, les clients investisseurs destinant leur bien à un usage locatif peuvent souscrire à cette option. Ce kit comprend, entre autres, l'équipement de base en meubles de cuisine, l'électroménager, des tringles à rideaux, des équipements de salle de bain, du fil à linge télescopique, l'équipement des placards, les luminaires, les étagères dans les caves et celliers, les cimaises recevant les cadres et tableaux...

■ Un concept évolutif

Cette option pourra être choisie par l'investisseur qui souhaite, pour des raisons de mutation familiale ou tout simplement d'évolution de son habitat, agrandir son logement.

- + **Parkings en sous-sol pour le collectif et aériens pour les villas**
- + **Kit « prêt à vivre »**
- + **Salles de bain équipées de faïence de marque «Porcelanosa» et de vasques décoratives design**
- + **Modularité des habitations**
- + **Aménagement des volumes extérieurs (équipement, décoration végétale)**
- + **Un produit locatif accessible pour les locataires**
- + **Des prestations haut de gamme**



■ Détail de la prestation

Le présent fascicule a pour objet la présentation aux futurs clients acquéreurs des prestations mises en œuvre dans la Résidence ALINEA.

Le concept développé consiste à adapter les caractéristiques haut-de-gamme des réalisations hôtelières à la construction de bâtiments à usage d'habitations traditionnelles.

Les choix qualitatifs opérés, le souci permanent du détail, les études en matière d'ergonomie et d'acoustique ajoutées à la qualité de la construction apporteront à chaque futur propriétaire une valeur ajoutée.

Cette valeur ajoutée s'exprimera dans un premier temps, dans l'offre locative en permettant au propriétaire d'offrir sur le marché de la location, un produit haut de gamme au même prix de loyer que la concurrence qui offre, elle, les produits standards et banalisés.

Cette valeur ajoutée s'exprimera dans un deuxième temps, dans l'évolution de la valeur patrimoniale en permettant, à terme, en cas de revente de disposer d'un bien immobilier à forte plus-value.

Les aménagements et prestations proposés s'inscrivent dans une démarche d'offrir aux locataires occupants un produit actuel, confortable, chaleureux et fonctionnel.

Une attention toute particulière est portée également sur le choix et la qualité des matériaux afin de permettre de gérer le vieillissement de ceux-ci et de la sorte, d'assurer la pérennité de la valeur immobilière.

■ Le Kit « Prêt à Vivre ».

Ces aménagements et équipements permettent de meubler le vide existant entre la livraison d'un appartement nu et l'occupation par son locataire.

En offrant à l'occupant des éléments nécessaires à l'accomplissement de sa vie de tous les jours, ce Kit permet au propriétaire d'exiger de celui-ci un respect de la chose louée en lui interdisant par exemple de réaliser des trous dans les murs, les plafonds, les faïences ...

De la sorte, le propriétaire économisera les frais de remise en état intérieurs périodiques qu'un appartement classique va lui imposer et qui, par voie de conséquence, obèrera la rentabilité à terme de son investissement.

Les illustrations présentées ci-après intègrent les prestations du Kit « Prêt à Vivre ».

■ La résidence

■ Alinéa ■ Thouaré sur Loire

Prestations

■ Découvrons les prestations et équipements de la Résidence Alinéa

De larges balcons, des menuiseries aluminium, à rupture thermique, laquées de teinte RAL 7010 équipées de volets roulants (électriques dans les séjours).

Des vitrages à haute qualité d'isolation thermique et faible émissivité.

Une isolation extérieure renforcée revêtue de parement bois ou enduits peints ton RAL 9001



■ Des prestations intérieures haut de gamme

- Carrelage de sol Marque Porcelanosa référence Collection « NIMBUS SILVER » dimensions 45x45 cm.
- Faïence murale blanche nacrée finement marquée par d'élégantes stries verticales Marque Porcelanosa référence Collection « GLASS BLANCO » dimensions 31.6 x 44.6 cm.

Décor mural constitué d'un panneau faïence Marque Porcelanosa référence Collection « STICK GLASS » pose à rainures horizontales recevant un miroir complété d'une applique d'éclairage décorative Marque Philips Gamme Beaumont en finition acier chromé et verre.



- Appareils lumineux Marque Philips (www.philips.com/eclairage)
- Eclairage d'ambiance par spots encastrés en plafond Gamme LED référence Geneva en aluminium brossé équipé de 3 lampes led 2.5 Watts permettant de réaliser des économies de consommation électrique.
- Eclairage principal composé de plafonniers Gamme Andiamo de teinte blanche dimension 45x45 cm.

■ La résidence

■ Alinéa ■ Thouaré sur Loire

Prestations



- Eclairage décoratif des douches et des salles de bain par incrustation dans la faïence de luminaires LED Gamme Birmingham finition chromée mat équipé de 9 led dimension 7.5x7.5 cm.
- Portes intérieures décoratives laquées teinte gris clair Marque HUET Gamme Technidecor (www.huet.fr).
- Equipement des placards décor bois avec portes coulissantes, étagères, penderies et tiroirs incorporés Marque SOGAL Gamme Basic avec profil métallique New-Edge (www.sogal.com).

■ Offre Multimédia

Le Groupe a mis également au point une OFFRE MULTIMEDIA qui équipe la totalité des appartements et villas de la Résidence.

Cette installation consiste dans la mise en œuvre d'un boîtier de communication multimédia intégré sous le tableau de protection électrique de chaque appartement et villa.

Ce tableau de marque Michaud référence multiBox GRADE 3 est visible sur le site www.michaud.fr.

Sur ce tableau, qui remplit le rôle de baie de brassage, viennent se raccorder en amont les alimentations de l'antenne TV et de l'ADSL du réseau public.

Equipé d'un convertisseur Coax / RJ, il permet de diffuser sur toutes les prises RJ 45, du téléphone, de la télévision TNT ou SAT et/ou de l'ADSL (Réseau Internet).

Un volume réservé dans ce tableau, permet au locataire de poser à cet endroit et de raccorder, à l'aide de simples fiches RJ, un boîtier BOX de la marque de son choix.

De ce tableau, partent les alimentations câblées des prises RJ positionnées au droit du salon, des chambres et du plan de travail de la cuisine.

De la sorte, l'interaction entre les sources TV et informatique, sont possibles en tous sens. Au niveau de la télévision, l'équipement de l'immeuble permet de recevoir les 18 chaînes de télévision gratuites du réseau TNT.

■ La résidence

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Prestations

■ Découvrez les Appartements

■ Appartement « LOFT T2 » référence A 204



Surface habitable : 38.43 m² /// Surface balcon : 8.58 m² /// Cellier incorporé : 2.53 m²
Exposition Sud-Est. /// Niveau : 2ème étage.

Un espace à vivre modulaire de 28 m². Panneau décoratif de couleur dans pièce à vivre.
Cimaises portes cadres et tringles à rideaux posées.

■ La résidence

- Alinéa
- Thouaré sur Loire

Prestations

■ Découvrez les Appartements

■ Appartement « T3 » référence B 02



Surface habitable : 65.52 m² /// Surface terrasse : 25.16 m² /// Cave en sous-sol. /// Exposition Sud-Est.
Niveau : RDC.

Composition volumétrique privilégiant les espaces de vie. Deux chambres, salle de bain et WC séparés.
Hall d'entrée spacieux avec placard intégré.



■ D. Gestion

■ Alinéa
■ Thouaré sur Loire

Garanties locatives

■ **Le gestionnaire : Thierry Immobilier**

■ Créé en 1924, le cabinet THIERRY, à caractère familial, est devenu l'interlocuteur indépendant de la place nantaise. Il assure aujourd'hui la gestion locative de 3300 lots d'habitats, la gestion en copropriété de 7500 lots en habitations et 60 000 m² en tertiaire.

Vous pouvez découvrir la présentation et les activités du cabinet sur le site www.thierry-immobilier.fr. Il sera le syndic de la résidence Alinea.

■ Pour la résidence il a été mis en place le «PACK SERENITE» destiné aux investisseurs, les libérant de la gestion au quotidien du bien acquis. Il comprend :

- Un contrat de gestion immobilière : encaissement des loyers, révision annuelle, régularisation des charges, aides à la déclaration de revenus fonciers...
- Un engagement d'honoraires de location à taux réduit
- Un contrat d'assurances accordé par la compagnie MACIFILIA dont vous trouverez les conditions résumées ci-dessous

■ **Les garanties locatives :**

Garanties	Durée / Montant	Franchise	Côût
Loyers impayés	Durée illimitée avec un plafond d'indemnité de 90 000 € par sinistre	Dépôt de garantie	2.33 % TTC sur loyers CC appelés
Détériorations immobilières	Frais de réparation consécutifs aux dégradations causées par le locataire à concurrence de 10 000 € TTC par sinistre	SANS	Compris GLI
Protection juridique	Plafond de garantie de 6000 € TTC par sinistre	SANS	Compris GLI
Vacance locative	Jusqu'à 3 mois de loyer HC par période de 12 mois	1 mois	1 % TTC sur loyers CC appelés
Carence locative	3 mois de loyer HC	2 mois	3 % TTC sur loyer annuel HC (min 260 €)

Durée du mandat : 1 an renouvelable. Les honoraires de location : 7,18 % TTC sur toutes sommes encaissées. Les honoraires de négociation : 6,95 % TTC du loyer annuel hors charges augmentés de 95 € TTC de frais de rédactions d'actes (quote-part propriétaire).



■ E. Annexes



Spécialiste de l'immobilier d'investissement