

NUE PROPRIÉTÉ – NANTES

INVESTISSEMENT IMMOBILIER



CONSULTIS PATRIMOINE



27 avenue de l'Opéra - 75001 Paris - Tél. : 01 43 43 60 66

E-mail : franck.bleines@consultis-patrimoine.com

SOMMAIRE

1^{ère} Partie ≡ PRESENTATION GENERALE

- **Synthèse**3
- **Exemple chiffré**4
- **La nue-propriété**5
- **L'usufruit**6

2^{ème} Partie ≡ L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

- **Le bien et son environnement**8
- **Les intervenants**11

3^{ème} Partie ≡ ABECEDAIRE

4^{ème} Partie ≡ ANNEXES

- **Plans**
- **Photos**

1^{ÈRE} Partie

≡ PRESENTATION GENERALE

1. LE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le Code Civil subdivise la propriété d'un bien en deux droits réels et distincts : la nue-propriété et l'usufruit. L'usufruit peut être viager quand il s'éteint lors du décès de son titulaire, ou temporaire lorsqu'il est constitué contractuellement pour une durée fixe. Dans l'un et l'autre cas, la reconstitution de la pleine propriété au bénéfice du seul nu-propiétaire s'effectue automatiquement, sans formalité ni complément de prix au jour même de l'extinction de l'usufruit et n'entraîne aucune fiscalité. Par ailleurs, usufruit et nue-propriété sont cessibles, transmissibles et hypothécables séparément.

Lors d'un achat en nue-propriété, l'acquéreur défalque du prix du bien en pleine propriété la valeur de l'usufruit calculée en fonction des revenus issus du bien et profite donc d'une économie immédiate sur le prix de l'acquisition.

2. LE PROJET

Le présent projet consiste en l'acquisition de la nue-propriété d'un ou plusieurs lots d'un immeuble collectif d'habitation neuf sur la commune de NANTES (44), composé de 38 logements et 35 places de parkings, répartis sur 5 étages et rez-de-chaussée.

En centre ville, à proximité de la place Viarme et du marché de Talensac, proche de toutes commodités et desservi par le tramway, cet immeuble est idéalement situé dans un quartier dynamique en plein développement.

Le GROUPE VILOGIA bailleur renommé, le GROUPE REALITES promoteur de qualité et la société FIDEXI en sa qualité de monteur d'opérations, ont associé leur savoir-faire pour donner à ce projet toutes les qualités nécessaires à sa réalisation :

- un emplacement de choix pour la construction du bien avec des logements allant de 18 m² à plus de 93 m²,
- un usufruit temporaire de 18 ans acquis par le GROUPE VILOGIA, démarrant à la date de livraison effective de l'immeuble. Cet usufruit est financé par prêts PLS permettant la construction d'un bien conventionné de qualité,
- la nue-propriété proposée pour 54% de la valeur en pleine propriété du bien.

Dans le cadre de ce montage, les rapports entre le nu-propiétaire et l'usufruitier sont régis par le contrat de réservation définissant les obligations de l'usufruitier (travaux, entretien, rénovation, remise en état, extinction de l'usufruit...).

EXEMPLE CHIFFRE

⇒ HYPOTHESES

<i>Acquisition Nue propriété</i>	100 000 €
<i>ISF</i>	0.55%
<i>Taux marginal IR</i>	40%
<i>Revalorisation du bien</i>	1.5%

⇒ PERIODE DE FINANCEMENT

Intérêts d'emprunt (4,50%)	-81 000 €
Économie ISF	+17 049 €
Économie IR	+30 521 €
Économie prélèvements sociaux	+ 9 801 €

TOTAL DECAISSEMENT INVESTISSEUR	-23 629 €
--	------------------

⇒ SORTIE

Remboursement capital in fine	-100 000 €
Valeur pleine propriété	+245 732 €

GAIN NET DE L'INVESTISSEUR	+ 122 103 €
-----------------------------------	--------------------

Soit un TRI de 15,83%

LA NUE-PROPRIETE

1. DEFINITION

La nue-propiété est un droit réel principal, issu du démembrement de la pleine propriété. Il donne à son titulaire le droit de disposer d'un bien, mais ne lui en confère ni l'usage ni la jouissance, lesquels sont les prérogatives de l'usufruitier.

2. OBJECTIF & INTERET

L'objectif pour l'investisseur privé, acquéreur de la nue-propiété, est de réaliser une acquisition immobilière dans des conditions tarifaires et de sécurisation optimales en éliminant tous risques ou contraintes locatives. **L'investissement est totalement orienté vers la capitalisation.**

Concernant le présent projet, les intérêts de l'acquisition en nue-propiété sont multiples :

- Sur un plan financier, l'investisseur privé acquiert la nue-propiété du bien pour **54% de sa valeur en pleine propriété sur le marché libre**. Il en découle une économie directe sur les frais notariés et surtout un **endettement moindre pour l'acquisition d'un bien** dont la valeur en pleine-propiété est mécaniquement plus élevée.
L'opération peut être financée à 100% par un crédit (amortissable, In Fine) ou en fonds propres.
A l'issue des 18 ans, l'investisseur recouvrira la pleine propriété automatiquement sans frais, ni fiscalité.
- En terme de gestion, le démembrement de propriété permet à l'investisseur de **se dégager totalement des contraintes et des risques inhérents à la gestion locative**. Ces derniers sont supportés par l'usufruitier (frais de gestion, vacances locatives, impayés, taxes, coûts d'entretien et travaux...). **Les travaux lourds définis à l'article 606 sont, contrairement aux dispositions du Code Civil, contractuellement à la charge de l'usufruitier.**
- Sur le plan fiscal, l'acquéreur en nue-propiété bénéficie d'une fiscalité avantageuse :
 - **déduction de la totalité des intérêts sur les revenus fonciers** existants ou à venir pendant 10 ans
 - **ISF et taxe foncière à la charge de l'usufruitier**
 - **aucun impôt supplémentaire**
 - **exonération de l'impôt sur les plus-values** au delà de la quinzième année de détention du bien. (1)

En résumé, le démembrement de propriété permet à l'acquéreur **d'effectuer un investissement immobilier totalement sécurisé par la transformation d'une rentabilité locative aléatoire souvent grevée de frais et taxes, en capitalisation sûre et nette d'impôt.**

(1) Exonération totale des plus values après la 15^{ème} année de détention des biens. En cas de revente préalable, abattement de 10% par an à compter de la 6^{ème} année suivant l'acquisition de la nue-propiété.

L'USUFRUIT

L'usufruit est le droit de jouir d'un bien dont un autre a la propriété et d'en percevoir les revenus. Il peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée allant de 15 à 20 ans, en vue de la location des logements.

L'usufruitier est le plus souvent un bailleur social ou institutionnel spécialiste de la gestion locative présentant tous les gages de pérennité et de solvabilité nécessaires à la sécurité et à l'entretien du logement du nu-propiétaire.

Pendant la durée du droit de jouissance, le bailleur prend en charge :

- la recherche et la gestion des locataires,
- l'entretien, les réparations ainsi que l'ensemble des travaux visés à l'art. 606 du Code Civil,
- le paiement de toutes les charges afférentes au bien (taxe foncière, assurances...).

A l'extinction de l'usufruit, le bailleur a l'obligation contractuelle de remettre le bien en état et libre de tout droit au travers des rapports nu-propiétaire/usufruitier tels que définis dans l'acte de vente.

D'un point de vue pratique, conformément aux articles L253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), 1 an avant la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de rappeler au nu-propiétaire et au locataire les dispositions qui devront être prises, à savoir :

- 6 mois avant la fin de l'usufruit, le nu-propiétaire peut proposer au locataire un nouveau bail libre ou lui donner congé pour vendre ou occuper lui-même le logement ;
- 3 mois avant la fin de l'usufruit, le locataire qui aura refusé l'offre du nu-propiétaire se verra proposer la location d'un nouveau logement. En cas de nouveau refus, il sera déchu de tout titre d'occupation et devra libérer le logement à l'expiration de l'usufruit.

Le démembrement apporte aux bailleurs une solution aux problèmes de coût très élevé du foncier et des travaux, qui rendent difficile la réalisation de nouveaux programmes en centre ville. Il permet de favoriser une meilleure mixité de l'habitat, priorité actuelle de la politique du logement sur le plan national.

Par ailleurs, il a pour conséquence de diminuer le coût de revient du bien pour l'organisme grâce à l'injection de capitaux privés dans l'opération. En retour, les investisseurs privés demandent que soit respecté un cahier des charges dont les prestations sont plus élevées.

En résumé, le démembrement de propriété apporte une solution financièrement viable pour le développement de programmes de logements conventionnés de grande qualité.

2^{EME} Partie

≡ L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

1. LE BIEN IMMOBILIER

Il s'agit d'un bien immobilier neuf vendu en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) définie à l'article 1601-3 du Code Civil.

▪ LES CARACTERISTIQUES DE LA VEFA :

Une VEFA porte sur un bien en cours de construction. Le paiement du prix d'acquisition par l'investisseur est échelonné au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans le respect des étapes suivantes :

- 5% à la signature du contrat de réservation,
- 25% à la signature de l'acte de vente,
- 5% à l'achèvement des fondations,
- 15 à l'achèvement de la dalle du sous-sol,
- 15% à l'achèvement des planchers,
- 25% à la mise hors d'eau, hors d'air,
- 5% à l'achèvement,
- 5% à la livraison du bien.

La livraison du bien est prévue deuxième semestre 2011.

▪ SITUATION DE LA RESIDENCE LES HAUTS DU PAVE

ADRESSE : 123 – 125, Rue des Hauts Pavés 44 000 Nantes

ACCES : Par le Tramway,

Arrêts : Viarme-Talensac, Poitou, Félix Faure et Rond point de Vanne



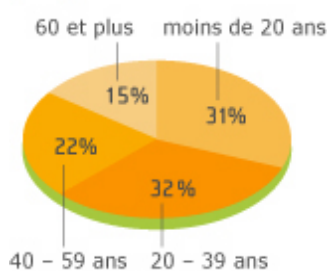
2. L'ENVIRONNEMENT : NANTES



Cette ville au patrimoine architectural d'exception et au fort développement économique, se distingue par sa qualité de vie et son environnement. Ancienne capitale de la Bretagne, aujourd'hui capitale des Pays-de-la-Loire, Nantes se situe au centre d'une agglomération de plus de 580.000 habitants. D'une superficie de 6.600 hectares, cette commune dispose de 1.100 hectares d'espaces verts et jardins publics.

Tournée vers l'avenir, la cité des Ducs de Bretagne et la communauté urbaine de Nantes se sont [orientées résolument vers les nouvelles technologies et la recherche.](#)

Répartition de la population par âge



La ville de Nantes compte aujourd'hui plus de 280.000 habitants dont 63% ont moins de 39 ans.

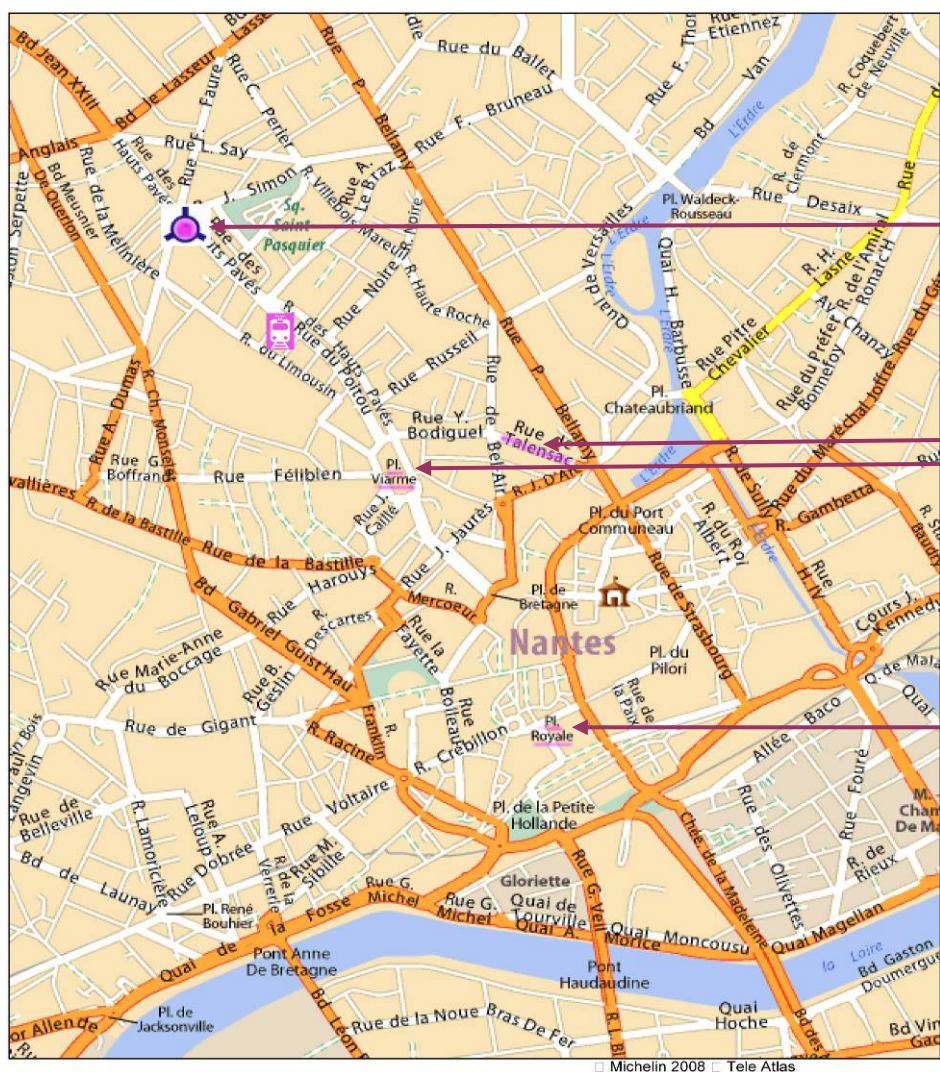
Ville de l'estuaire de la Loire, point de passage entre la Bretagne, la Vendée et le Poitou, prédestinée aux échanges et aux dialogues, [Nantes et ses quartiers bénéficient aujourd'hui d'un large réseau de transports et de communication performant](#) : aéroport international, liaisons TGV (4h26 de Lyon ou 2h15 de Paris), autoroute A11 Paris/ Angers...

C'est la ville française qui, la première, a réhabilité le tramway pour en faire un outil moderne au service du public : 80 millions de voyageurs par an.

3. SITUATION DU QUARTIER DES HAUTS-PAVES :



Au cœur de la ville à 2 pas de l'hyper-centre, ce quartier compte plusieurs établissements scolaires, commerces, commissariats et espaces verts...



1. LE GROUPE VILOGIA

Spécialiste de la gestion en patrimoine immobilier depuis 1991, le groupe VILOGIA possède aujourd'hui un patrimoine locatif d'environ 50.000 logements (1.000 constructions par an).

Implanté dans plus de 200 communes du Nord-Pas-de-Calais, d'Ile de France, de Poitou Charente, du Limousin et des Pays de la Loire, le groupe a pour objectif d'atteindre les 120.000 logements d'ici à la fin de l'année 2010.

Le groupe créé à l'initiative des représentants d'entreprises et des salariés de la métropole lilloise est depuis de nombreuses années **collecteur (1%), aménageur, constructeur et gestionnaire**. Il a su associer les métiers et les moyens pour une efficacité maximale au service de la construction des logements et des collectivités.

Depuis 2007, VILOGIA s'est donné les moyens nécessaires à la réalisation de son projet en faveur de l'aménagement urbain et du logement à dimension humaine. **Le groupe a remporté en février 2007 le mandat de Gestion de la Financière-Logement**, filiale du 1% logement, lui donnant la possibilité d'assurer des missions d'administration de biens dont il n'est pas propriétaire.

Grâce aux **2.100 entreprises lui confiant déjà leur politique logement** et à la gestion optimale de leur patrimoine immobilier, le groupe VILOGIA affiche un **chiffre d'affaires de 250 millions d'euros en 2009**.

Le groupe VILOGIA, c'est également :

- des opérations de ventes de logements neufs en accession à la propriété,
- une forte implication dans 22 des 247 **projets prévus par le dispositif de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)**,
- un **engagement environnemental** pour le développement durable et la maîtrise des dépenses énergétiques, grâce à des diagnostics plus restrictifs que ceux préconisés au niveau national permettant la réduction des charges locatives,
- l'adaptation pour personnes à mobilité réduite,
- et l'accompagnement social des familles.

2. GROUPE REALITES

Opérateur indépendant en immobilier, le GROUPE REALITES compte aujourd'hui 250 collaborateurs réparti sur les sites de Nantes, Angers et Vannes. Fort de ses 3 spécialités : l'engineering, la construction et la promotion, il accompagne les professionnels (bailleurs, collectivités, foncières...) dans leurs projets d'aménagement et de construction, de la conception à la promotion en passant par la logistique.

Avec 500 logements construits par an et un CA de 37 millions d'euros en 2009, le GROUPE REALITES est un acteur majeur de la région Grand Ouest.

Le GROUPE REALITES, ce sont également des actions de mécénat :

- équipement et mise aux normes de l'établissement Blanche de Castille à Nantes,
- soutien au Stade Nantais Athlétic Club
- participation aux tremplins pour la musique de l'association TREMA.

3. LA SOCIETE FIDEXI

- FIDEXI est une société basée à Neuilly sur Seine spécialisée dans le **FINANCEMENT STRUCTURE D'ACTIFS D'ENTREPRISES** dans le secteur de l'immobilier d'activité, de l'industrie et de la production d'énergie renouvelable. Elle effectue des montages juridiques et fiscaux permettant la mise en œuvre de solutions de portage optimales pour les entreprises et attractives pour les investisseurs.
- Outre le démembrement, les mécanismes régulièrement mis en œuvre depuis 20 ans sont les suivants :
 - Le Loueur en Meublé pour le retraitement de murs de résidences médicalisées,
 - la loi GIRARDIN pour le développement de projets industriels en outre-mer,
 - les foncières (avec ou sans régime SIIC) pour l'externalisation de biens immobiliers en bloc.
 - les lois DUTREIL et TEPA dans le cadre de l'augmentation de capital de PME,

▪ EXEMPLES DE PROJETS REALISES

- Immobilier :

Le parc de Diane - Nantes (44)1995, Le Parc de la Plesse – Avrillé (49)1997, Le Parc de la Touques – Deauville (14)1999, Le Parc St-Charles – Chartres (28)2000, Résidence Asphodia – Yerres (91)2001, Résidence Sévigné – St Maur des Fossés (94)2001, Résidence Ger'home – Courbevoie (92)2002, Arcade de Fontenay – Fontenay aux Roses (92)2003, Résidence Aigues Marine – Bandol (83)2003, Résidence Harmonie - Moret ^s/Loing (77)2003, Les Jardins de Mar Vivo - la Seyne s/mer (83)2005, Le Verger de Vincennes – Vincennes (94)2005, Résidence Verte Prairie - Salon de Provence (13)2005, Résidence Creisker – Pornichet (44)2006, Villa d'Épidaure – Garches (92)2007, Les jardins d'Olonne - Olonne ^s/Mer (85)2007, Villa d'Épidaure – La Celle St Cloud (92)2008.

- Industriel :

Restructuration de la flotte d'avions des compagnies **SNAG et SCTA** (aujourd'hui AIR CARAÏBES), Containers pour **CGM-CMA**, Carrière d'extraction minière pour la société **COLAS**, Centrale hydroélectrique de l'Oyapock, Centrales biomasse à Kourou et hydroélectrique à Mana pour **VOLTALIA**, Immeuble de bureaux **TECHNOPOLIS**, Externalisation de murs d'hôtels pour les compagnies **FHP et HMS**, Bâtiments industriels **ALUBAT et SOPROVER**

3^{ème} Partie

ABECEDAIRE

▣ BAILLEUR :

Dans le cadre de ce projet, le bailleur est un organisme gérant un parc de logements conventionnés.

▣ INTERETS D'EMPRUNT : (Art. 31 au I 1°d) du CGI)

Les intérêts d'emprunt versés par les nus-proprétaires d'immeubles loués et destinés à financer leur acquisition sont déductibles de leurs revenus fonciers existants où à venir pour les dix années suivantes.

▣ ISF : (Art. 885 G du CGI et Cass. com. 31 mars 2009 n°08-14-645)

Les biens grevés d'un droit d'usufruit sont compris en totalité dans le patrimoine de l'usufruitier pour le calcul de l'ISF et n'entrent pas dans l'actif patrimonial du nu-proprétaire.

A contrario, la dette contractée pour l'acquisition de la nue-proprété est déductible de l'actif patrimonial imposable à l'ISF du nu-proprétaire.

▣ LOGEMENTS CONVENTIONNES :

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'État, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou réaliser des travaux dans un logement. La convention ouvre droit pour le locataire à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

▣ NUE-PROPRIETE :

Droit réel principal, démembrement du droit de propriété, qui donne à son titulaire le droit de disposer de la chose, mais ne lui confère ni l'usage, ni la jouissance, lesquels sont les prérogatives de l'usufruitier sur cette même chose.

▣ PLS : PRET LOCATIF SOCIAL : (Art. R331-1 et suivants du CCH)

Ces prêts peuvent être attribués à des personnes morales ou physiques qui s'engagent à assurer elles-mêmes la gestion de ces logements ou à la confier à des personnes ou organismes agréés par arrêté du Ministre chargé du logement.

Les logements financés en PLS sont attribués à des ménages dont l'ensemble des ressources, à la date d'entrée dans les lieux, ne dépasse pas à un montant déterminé par arrêté conjoint des Ministres chargés du logement et des finances.

Les logements financés correspondent à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au prêt locatif à usage social (P.L.U.S).

Le PLS est distribué par la Caisse des Dépôts et des Consignations et/ou par tous établissements de crédits ayant signé une convention avec elle. Ce prêt ouvre droit à l'APL. (Arrêté du 3/12/2007)

▣ **TAXE FONCIERE** : (Art. 1400 I et II du CGI)

Selon l'article 1400 I et II du Code Général des Impôts, « lorsqu'un immeuble est grevé d'usufruit, la taxe foncière est établie au nom de l'usufruitier. »

▣ **TVA** : (Art. 278 sexies 5 du CGI)

En raison du conventionnement du bien et du financement de l'usufruit, en partie à l'aide d'un prêt PLS, la Tva sur la vente est perçue au taux réduit de 5,5%.

▣ **USUFRUIT** :

- **USUFRUIT** (Art. 578 et 581 du Code Civil)

L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

- **DROITS DE L'USUFRUITIER** (Art.582, 584 et 589 du Code Civil)

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

- **OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER**

. L'usufruitier ne pourra pas donner à bail pour une durée supérieure à la durée de l'usufruit temporaire.

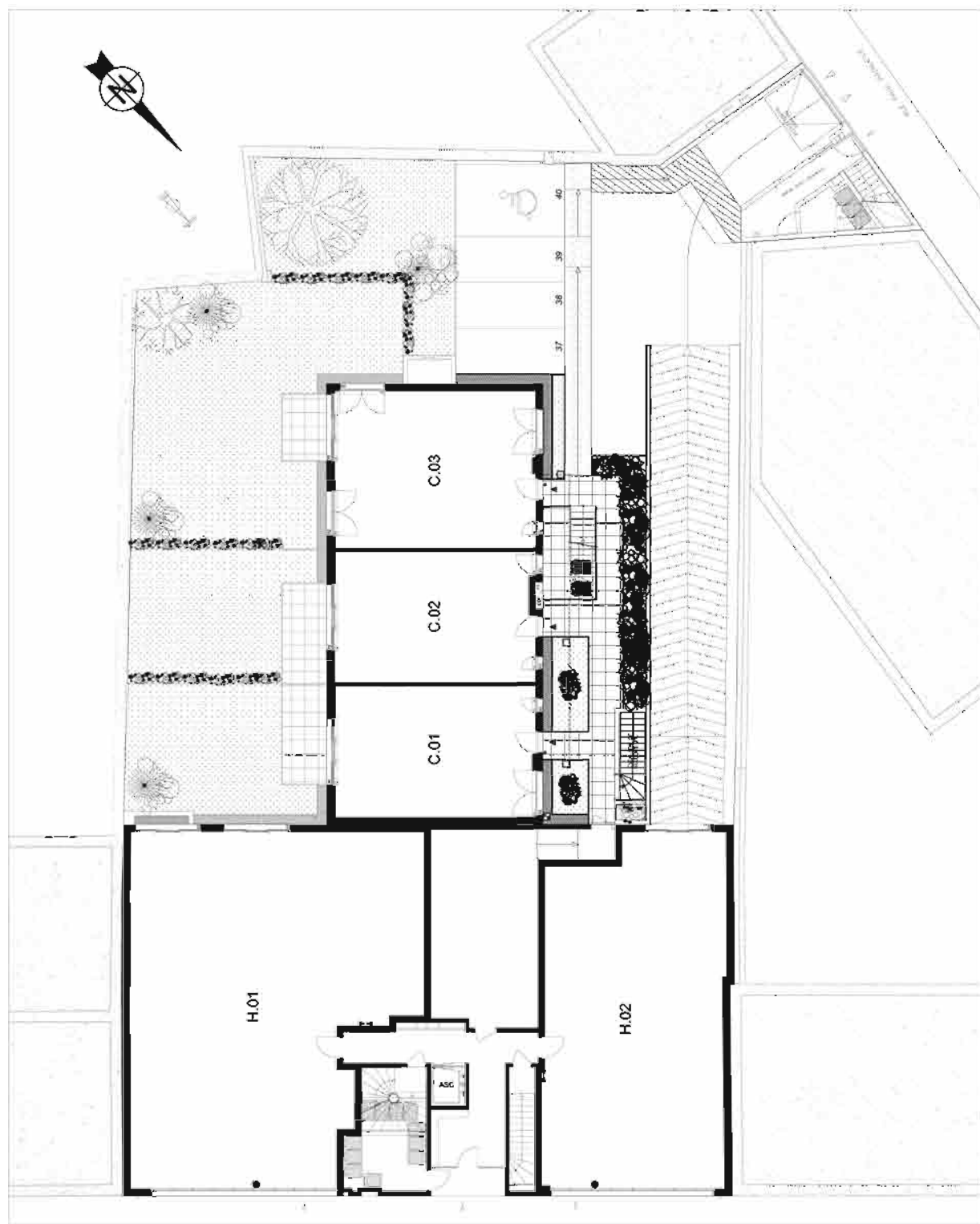
. Le bailleur s'engage, à l'extinction de l'usufruit, à ce que le bien soit libre de tous droits.

. Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit. (Art. L 253-4 à L253-8 du CCH)

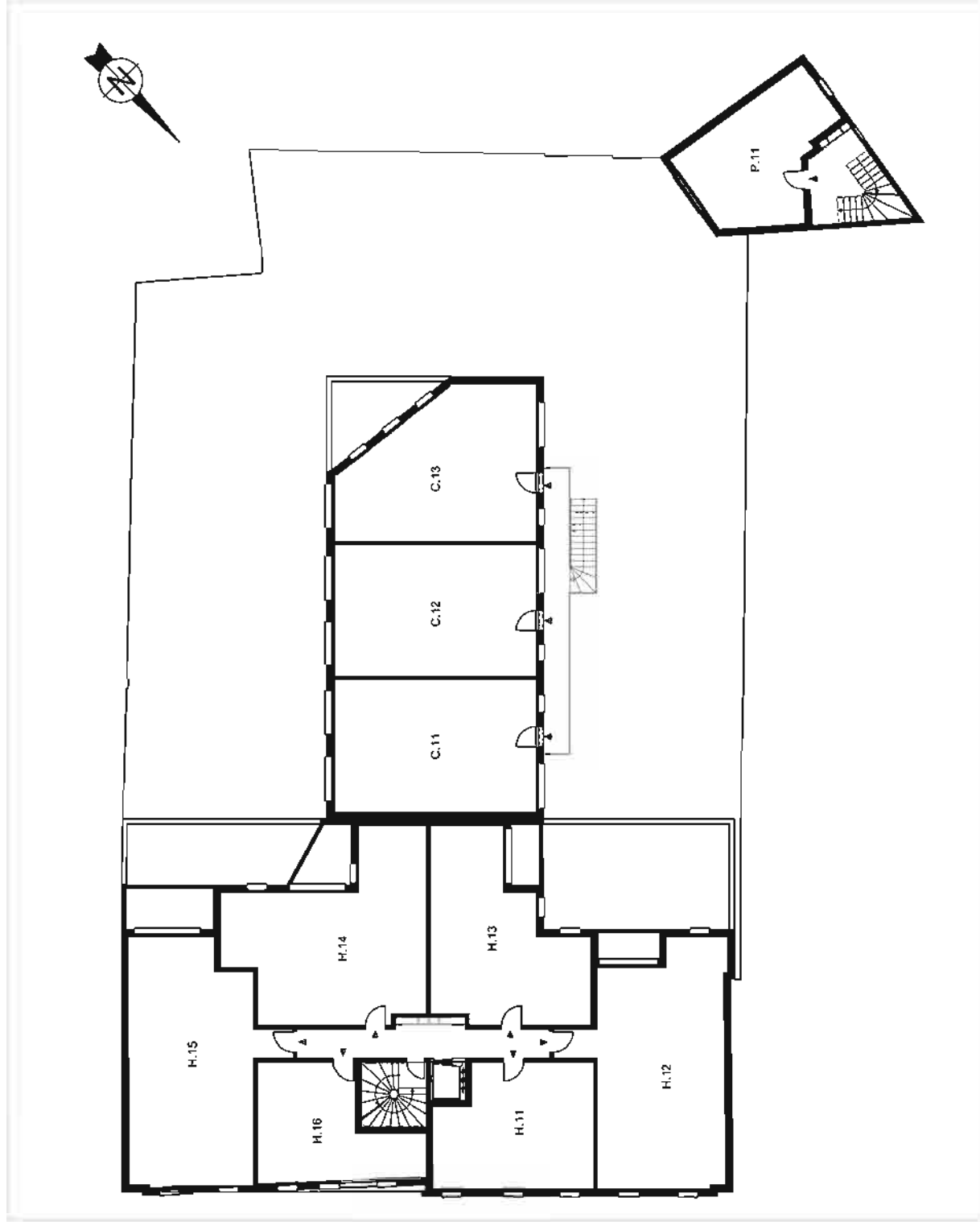
. La sortie est prévue et organisée par la loi aux articles L253-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

4^{ème} Partie

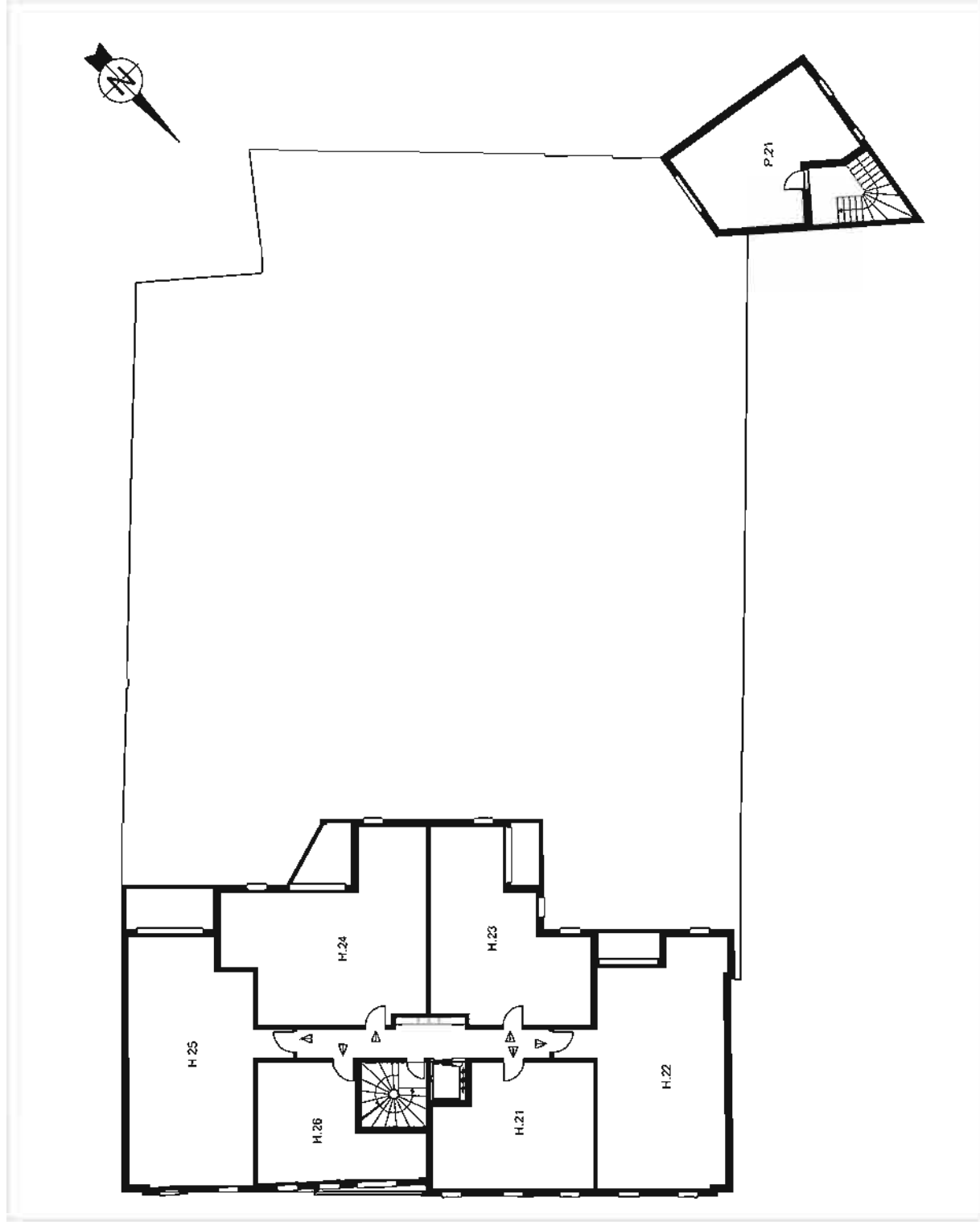
/// ANNEXES



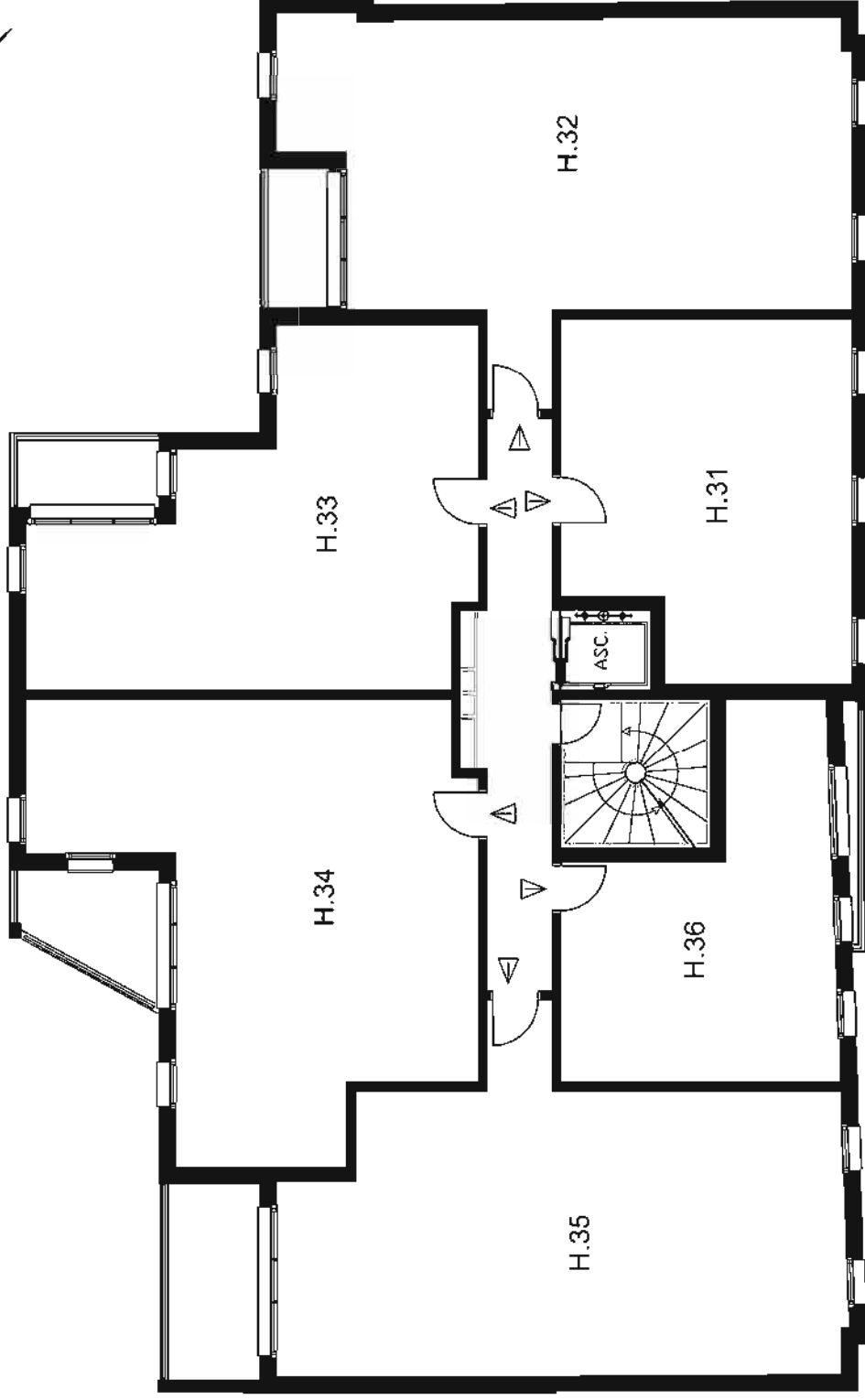
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions fibres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



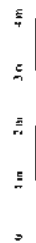
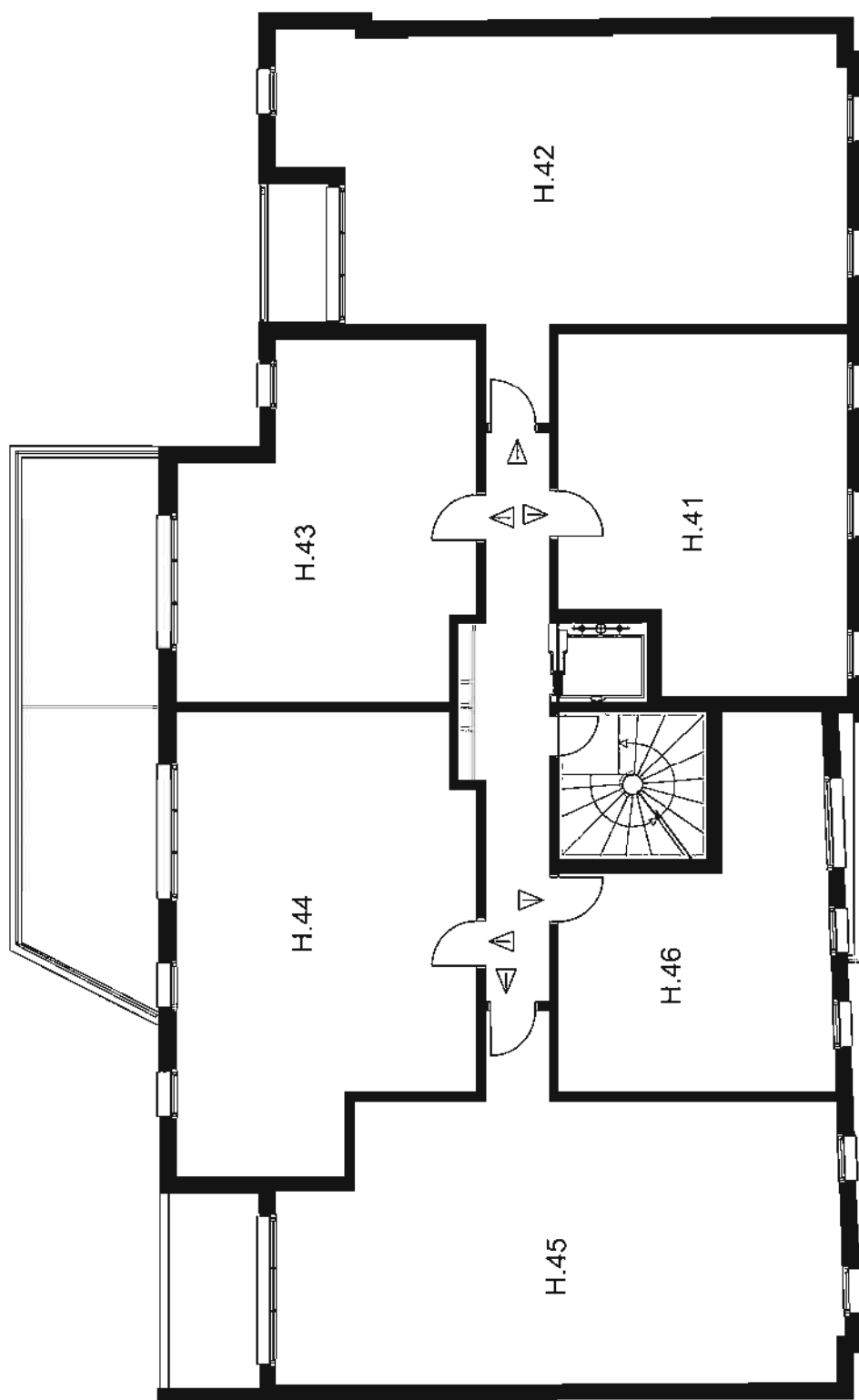
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



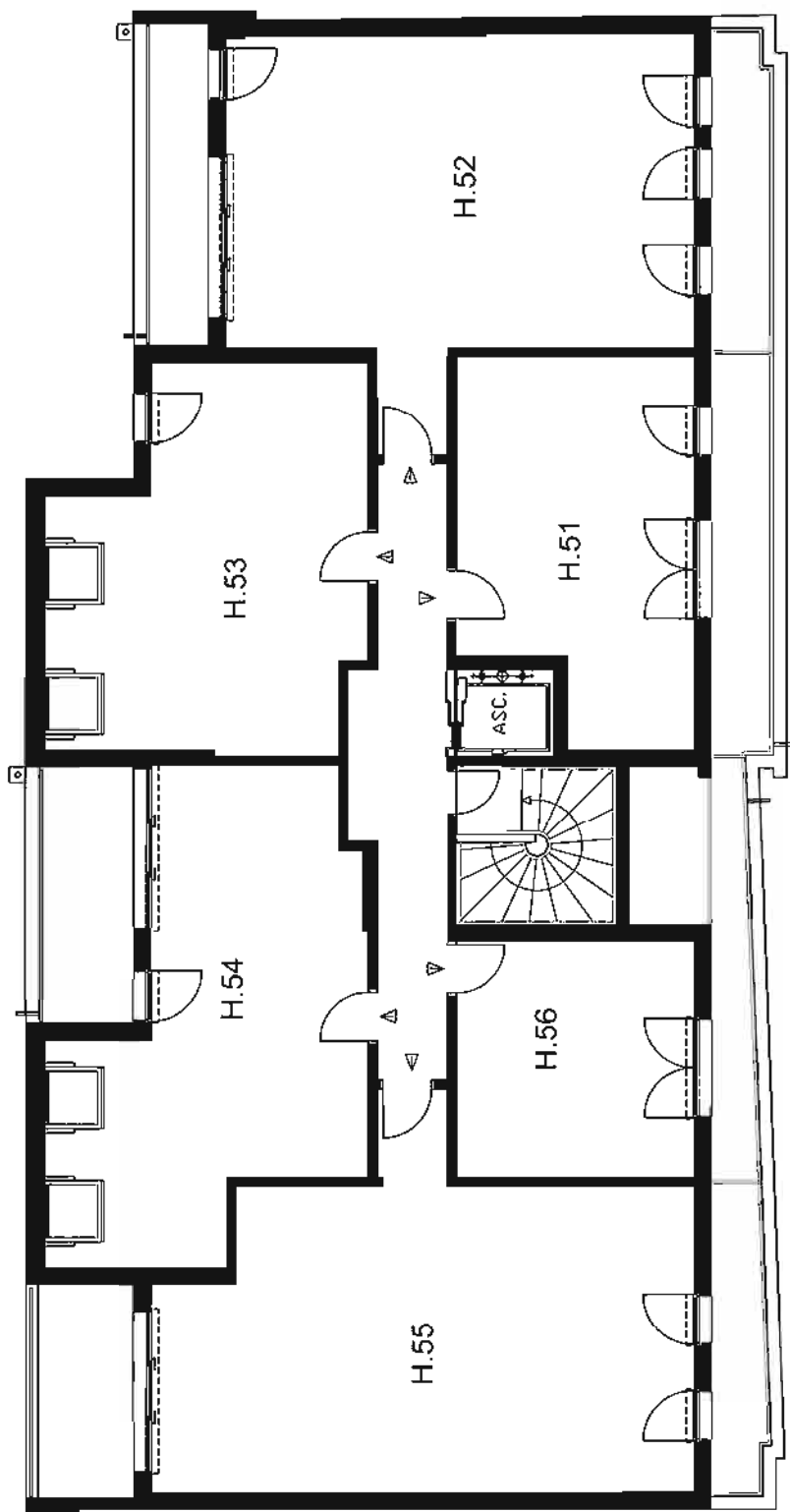
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



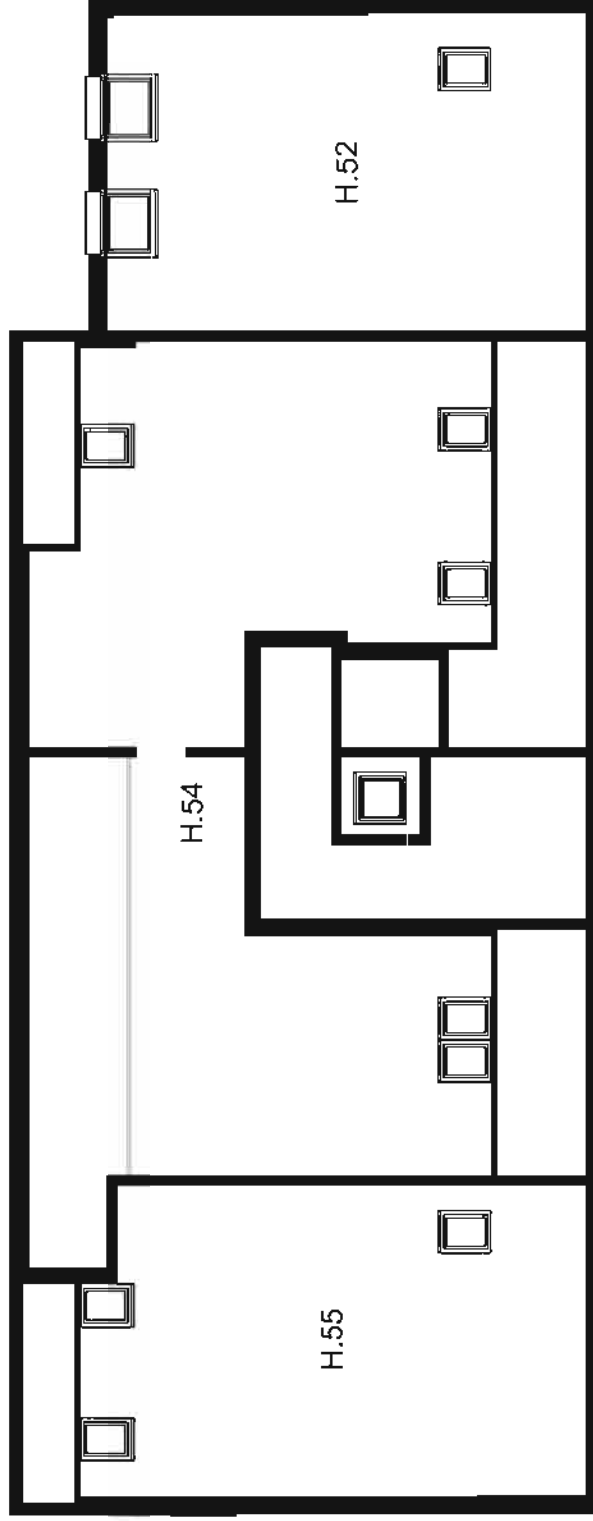
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



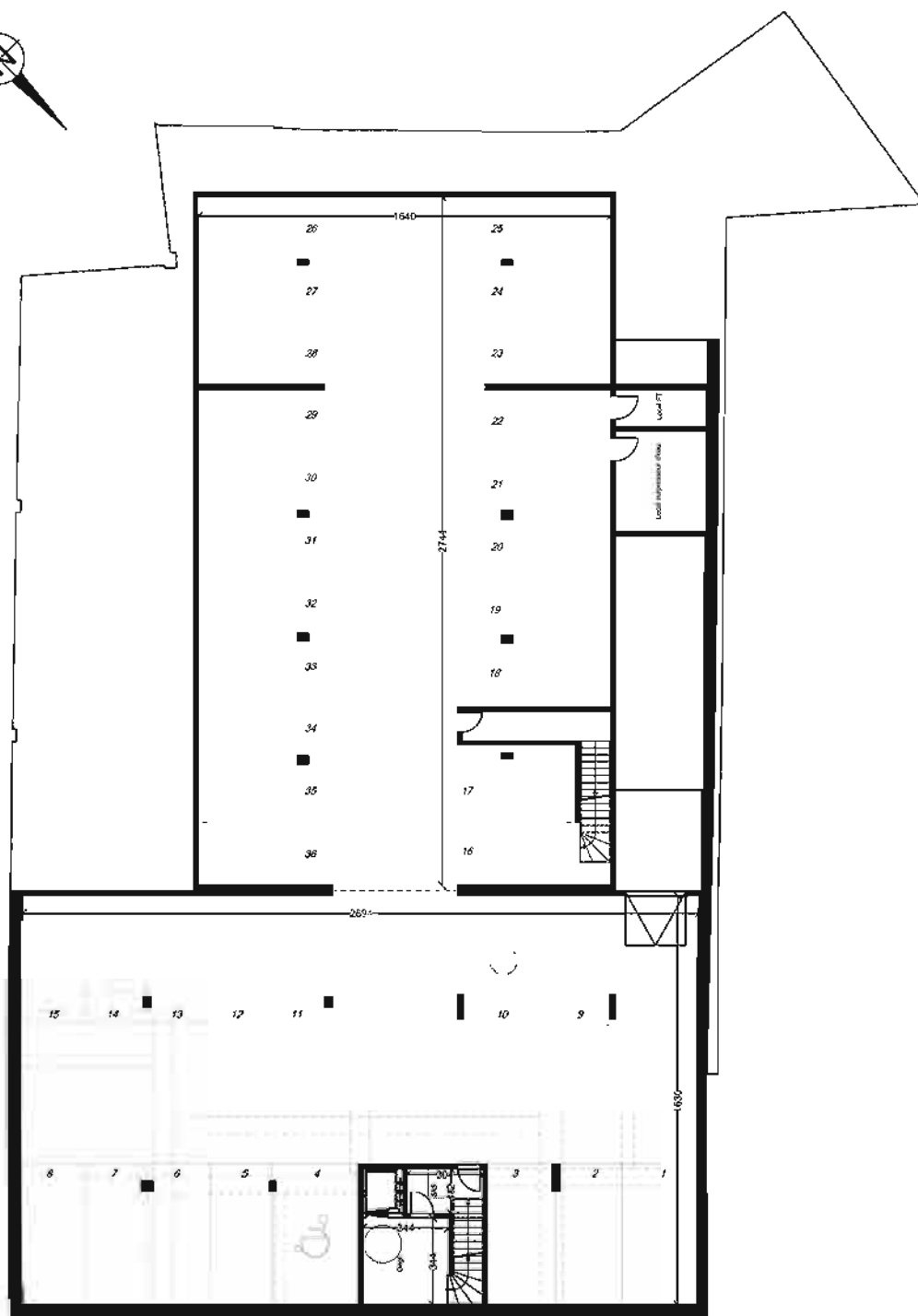
Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



Nota 1 : Les surfaces des placards sont comprises dans la surface des pièces où ils se situent.
Nota 2 : Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou administratives de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions fibres que l'équipement. Les surfaces, faux plafonds, ainsi que l'emplacement des équipements sont mentionnés à titre indicatif. Les plantations éventuelles ne sont pas contractuelles.



Rue Paul Painlevé



Rue des Hauts Pavés

