

Les conditions du programme

- ❖ Dispositif Malraux
- ❖ Actable dès 2011
- ❖ Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2013
- ❖ Réduction d'impôt immédiate sur les revenus 2011

PACK SERENIUM

- ❖ Garantie financière d'achèvement des travaux (GFA)
Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 2^{ème} sous-titre & paragraphe C
- ❖ Garantie de respect du planning d'exécution des travaux
Cf. Compromis Titre I – Poursuite, achèvement et livraison des travaux, 4^{ème} sous-titre
- ❖ Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
Cf. Compromis Titre I – Prix
- ❖ Garantie d'une expertise fiscale par un cabinet d'avocats
Cf. Lettre de mission juridique et fiscale



La ville

NÎMES, LA CITE ROMAINE

- ❖ 2^{ème} ville de la région Languedoc-Roussillon
- ❖ Préfecture et chef-lieu du département du Gard
- ❖ Evolution démographique constante : 150.000 habitants au cœur d'une agglomération qui en totalise plus de 250.000
- ❖ Situation à 52 km de Montpellier, 100 km de Marseille et 1h20 de Lyon en TGV
- ❖ Véritable carrefour touristique : les Arènes, la maison Carrée sur l'ancien Forum, le Pont du Gard et la Tour Magne

PROJETS DE REAMENAGEMENT URBAIN

- ❖ Rajeunissement du centre historique avec l'Esplanade Feuchère
- ❖ Rénovation urbaine d'envergure « Grands Travo2 – Nîmes 2012 »



Les forces économiques de Nîmes

UNE VILLE EN PLEIN ESSOR ECONOMIQUE

❖ Poids important de l'activité économique sur la région avec des zones d'activités d'intérêt communautaire :

- La Zone Franche Urbaine de Valdegour-Pissevin, 630 entreprises et 2.300 emplois
- La zone de Grézan comptant plus de 90 entreprises et 1.270 emplois dans la logistique et l'agroalimentaire
- Le parc Scientifique et Technique Georges Besse regroupant 70 entreprises dans les biotechnologies et NTIC
- Les zones commerciales de Ville-Active, du Mas des Abeilles, du Mas de Vignolles et du Mas des Rosiers
- Le kilomètre Delta et le parc BRL

❖ Véritable carrefour touristique, étudiant & culturel

LA VIE ETUDIANTE

❖ Ville universitaire de plus de 10.000 étudiants avec, en cœur de ville, le campus Vauban nouvellement rénové



Le marché immobilier de Nîmes

	SURFACE	LOYER MINI	LOYER MOYEN	LOYER MAXIMUM	Loyer moyen / m2	Loyer moyen par typologie / m2
T2	Inférieure à 30 m ²	320 €	411 €	500 €	13,7 €	12,5€
T2	De 30 à 55 m ²	300 €	486 €	770 €	12,15 €	
T2	Supérieur à 55 m ²	450 €	580 €	750 €	10,6 €	
T3	Inférieure à 55 m ²	430 €	540 €	700 €	11 €	10,4 €
T3	De 55 à 75 m ²	460 €	634 €	895 €	10,6 €	
T3	Supérieur à 75 m ²	520 €	708 €	900 €	9,5 €	

La situation du programme



La place de l'Hôtel de Ville



Le palais de justice

LES INFRASTRUCTURES:

- Autoroutes A9 et A54
- Gare TGV en centre-ville : 1h15 de Lyon et 2h50 de Paris
- Aéroport Nîmes-Garons desservant les grandes métropoles Européennes

L'immeuble



Les parties communes



Porte à vantaux en chêne massif et grand escalier en pierre à balustre en ferronnerie

Les parties privatives



Balcon en pierre de taille appareillée, cheminée de marbre et pierre ordonnancée apparente

La vue des appartements



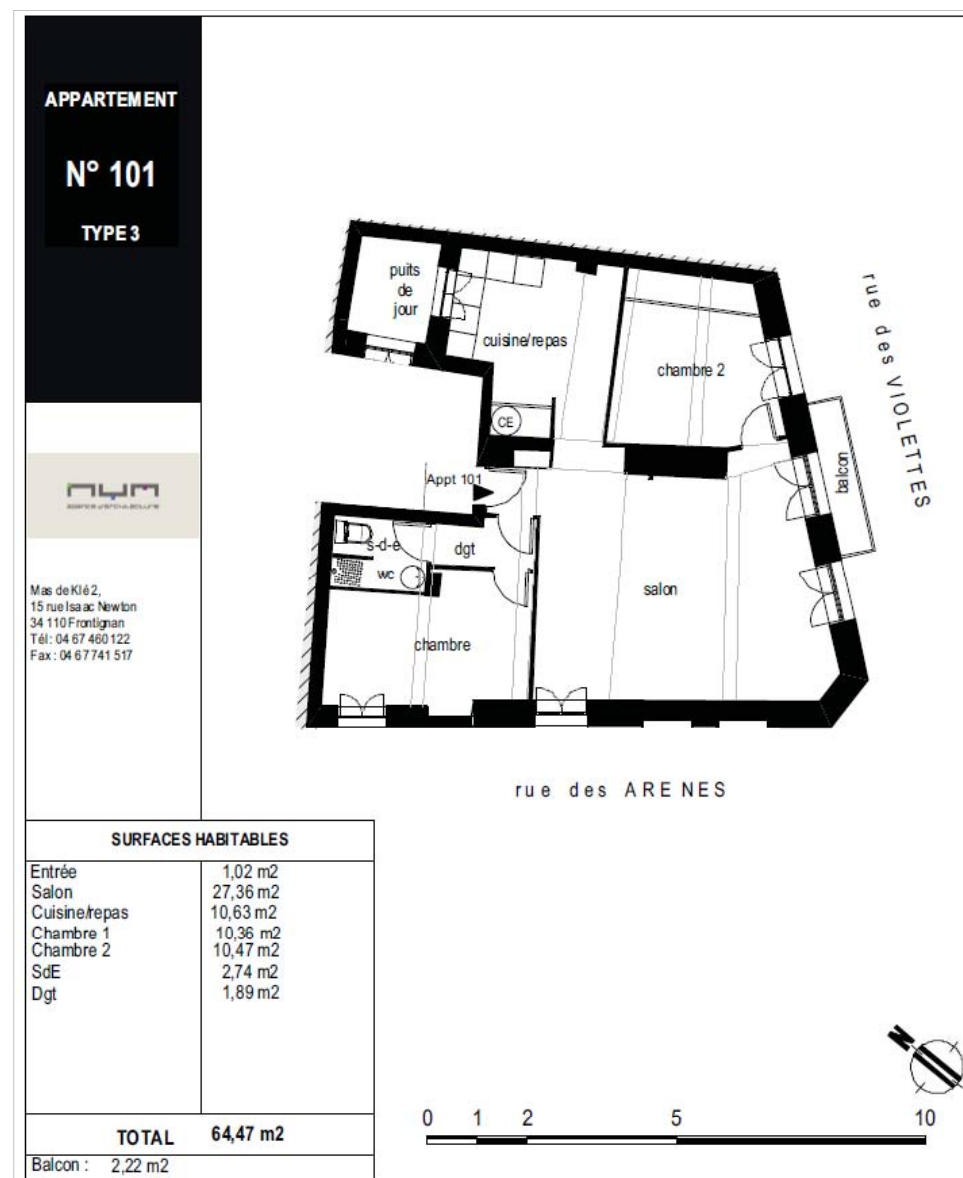
Vue imprenable sur les Arènes depuis les balcons des appartements

Les atouts du programme

- ❖ Bel immeuble d'angle édifié à la fin de XIX^{ème} siècle, situé au cœur du Secteur Sauvegardé de Nîmes
- ❖ Situé face aux arènes de Nîmes, en plein cœur du centre-ville piéton, à quelques pas de la Médiathèque ainsi que de l'Hôtel de ville
- ❖ Quartier renommé pour ses commerces, sa qualité de vie et la desserte directe du Tramway
- ❖ Détails architecturaux à caractère patrimonial : façades enduites à la chaux, garde-corps en ferronnerie de fonte, superbe escalier en pierre
- ❖ Double Exposition Sud & Est
- ❖ Balcons avec une vue imprenable sur les Arènes
- ❖ Prix total à partir de 218.140 €
- ❖ Ratio Travaux de 62%, soit 22% de réduction d'impôts
- ❖ Réduction d'impôts Malraux à partir de 14.920 €, dès 2011

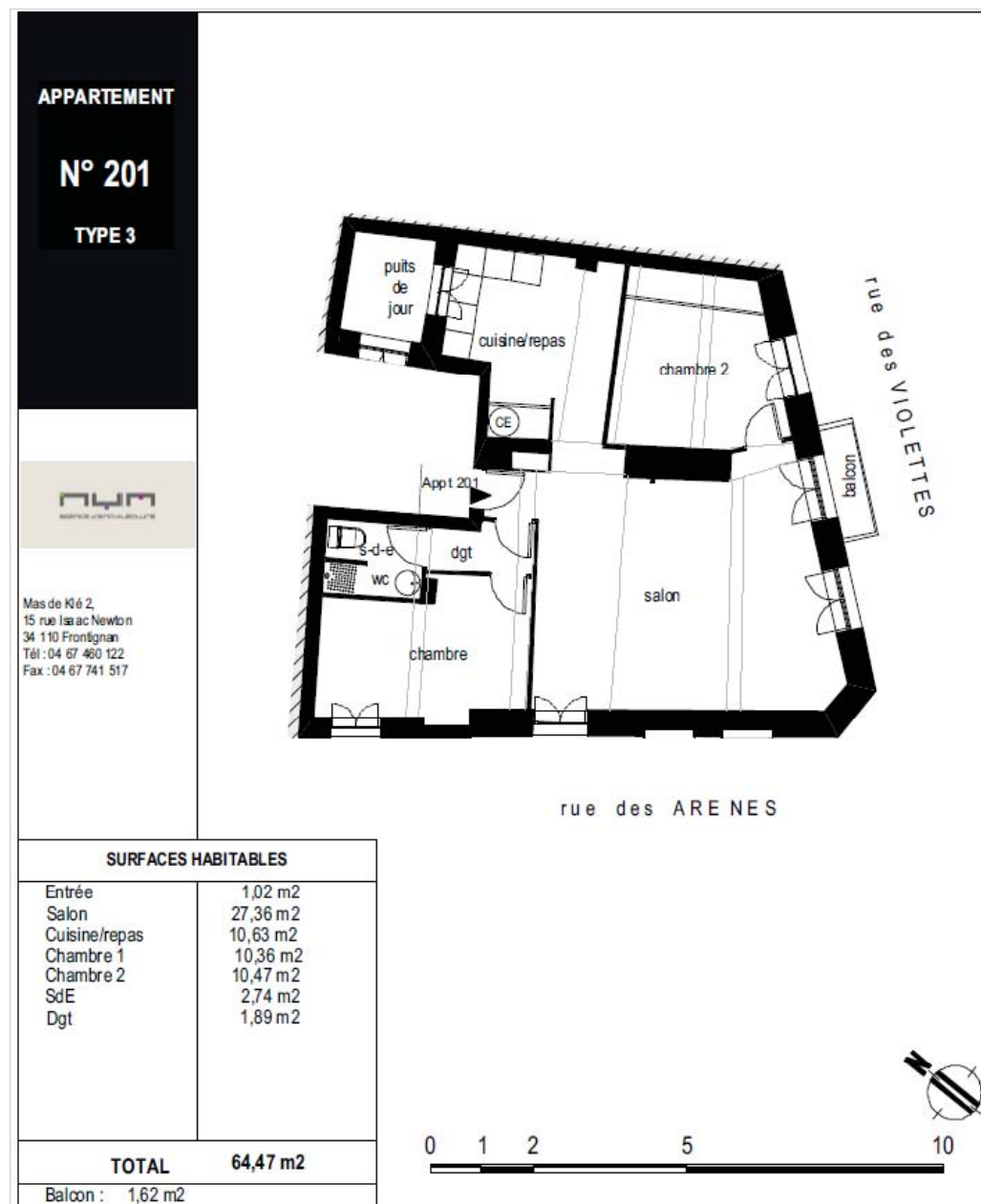


Le projet d'aménagement intérieur

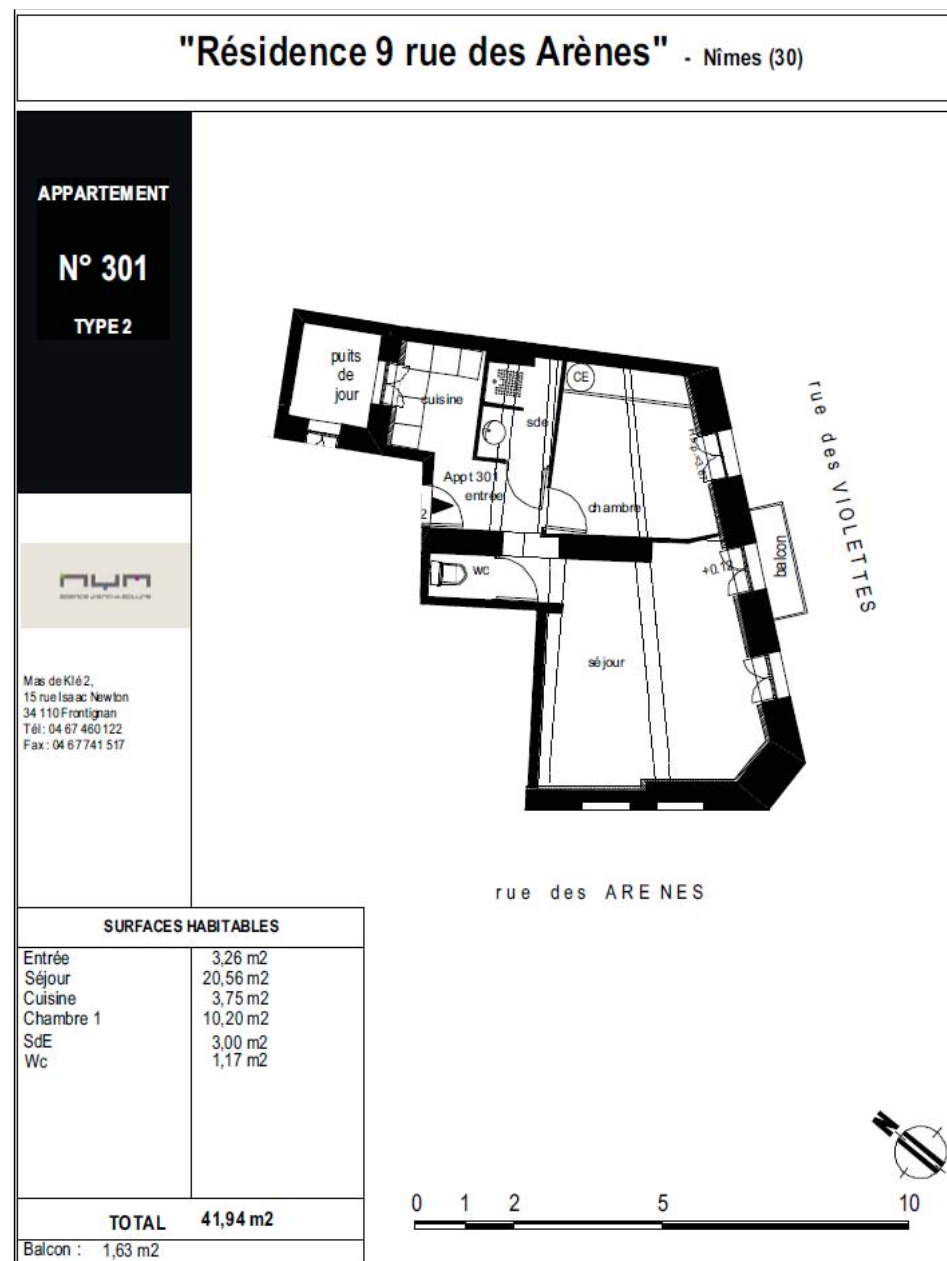


Architecte en charge de l'opération : Antoine BRUGUEROLLE

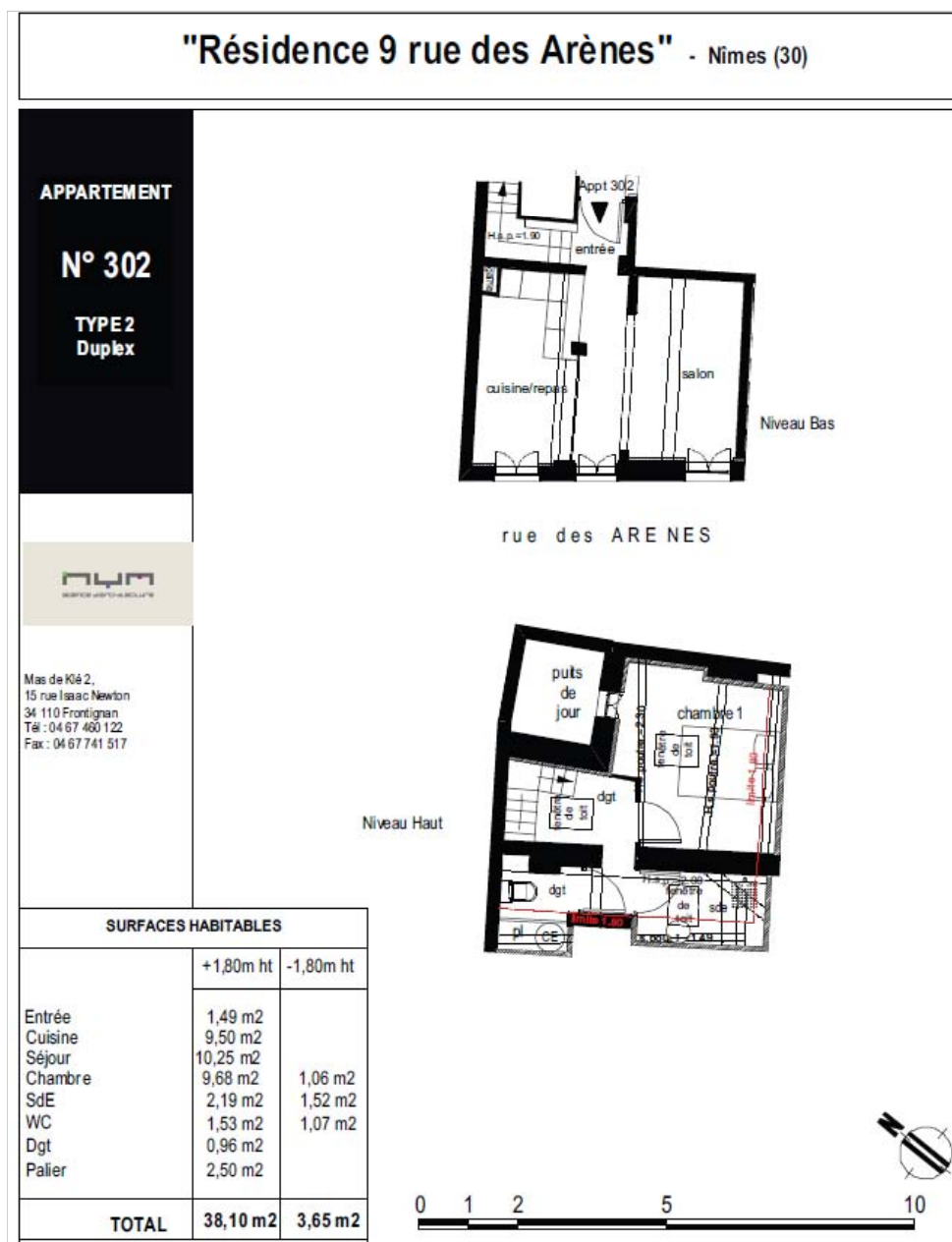
Le projet d'aménagement intérieur



Le projet d'aménagement intérieur



Le projet d'aménagement intérieur



Le budget de l'opération

LOTS	TYPE	ANNEXES	ETAGE	SURFACE	SURFACE	PRIX FONCIER	Honoraires	PRIX FONCIER	PRIX TRAVAUX	PRIX TOTAL
				E	PONDEREE	(hors honoraires techniques)	techniques			
101	T3	balcon 2,22 m ²	1	64,5	65,0	126 004 €	6 284 €	132 288 €	189 586 €	321 874 €
201	T3	balcon 1,62 m ²	2	64,5	64,9	126 019 €	6 269 €	132 288 €	191 438 €	323 726 €
301	T2	balcon 1,63 m ²	3	41,9	42,2	81 981 €	4 076 €	86 057 €	138 153 €	224 210 €
302	T2 Duplex	dont 3,65 m ² < 1,80 m	3/4	38,1	40,5	74 267 €	3 911 €	78 178 €	139 968 €	218 146 €

La grille d'estimation locative

LOTS	TYPE	ANNEXE	Etage	SURFACE	SURFACE PONDEREE	LOYERS HC
101	T3	balcon 2,22 m ²	1	64,5	65,0	605 €
201	T3	balcon 1,62 m ²	2	64,5	64,9	620 €
301	T2	balcon 1,63 m ²	3	41,9	42,2	460 €
302	T2 Duplex	dont 3,65 m ² < 1,80 m	3/4	38,1	40,5	450 €

Le budget de l'opération

La typologie :

- 213 m²
- 4 appartements : T2, T2D & T3
- 4 étages
- balcons

Les prix :

- Prix de vente en l'état à Nîmes (cote des valeurs vénales) : 2.310 € / m²
- Prix foncier de l'opération à partir de : 2.017 € / m²

- Prix du neuf standing (cote des valeurs vénales) : 4.710 € / m²
- Prix total de l'opération à partir de : 5.117 € / m²

La répartition:

- Répartition : 62 % Travaux / 38 % Foncier

Le Pack Serenium

5 GARANTIES
Un investissement sécurisé

- Chaque programme bénéficie de la garantie financière d'achèvement des travaux G.F.A. délivrée par un assureur national
- Garantie de paiement d'une indemnité équivalente au montant des loyers non perçus et dus pour tout retard de réception des ouvrages (date de livraison stipulée dans le marché travaux)
- Garantie de maintien du prix initial figurant dans le marché de travaux et ce, quelles que soient les variations d'indices ou la nécessité de travaux complémentaires
- Le Cabinet d'avocats Moyaert et Associés valide l'éligibilité fiscale de l'opération et conseille juridiquement et fiscalement chaque investisseur pendant la durée de l'opération
- Garantie locative externe couvrant la carence, la vacance, les loyers impayés, la dégradation et la protection juridique (Gamme Scellier Rénové)

CHARTRE ENVIRONNEMENTALE NOUVEAUTÉ

Relever le défi de « l'Eco-Réhabilitation »

Cela suppose de notre part une révolution de comportement, un changement de culture. Le développement durable est certes affaire de prise de conscience et de bon sens, mais pas seulement !

Il nous faut systématiser les principes qui permettent d'intégrer, à tous les stades de nos travaux, la recherche de l'économie des ressources fossiles au profit des énergies renouvelables.

Concilier les exigences de qualité de nos réhabilitations, fondement de la notoriété du Groupe CIR, à de nouveaux impératifs d'ordre écologique, tel est le défi « Eco-Réhabilitation » que s'impose dès à présent le Groupe CIR.

- Partenariats avec des entreprises locales pour limiter les transports et donc les émissions de CO₂
- Gestion sélective des déchets sur les chantiers,
- Installation d'équipements « basse consommation » : robinets hydro-économes, laines naturelles isolantes permettant une réduction de la consommation électrique de 20% par rapport à un logement classique, principe de délestage électrique...
- Utilisation de matériaux dotés d'un fort potentiel de recyclage : laines minérales, carrelage Ecotech, parquet avec traçabilité du bois et pratiques forestières durables...

PACK SERENIUM

Fiscalité et maîtrise d'œuvre juridique

LE REGIME FISCAL

- Programme « Malraux »

Le **dispositif** instauré par la loi de Finances 2011 est un **mécanisme de réduction d'impôts plafonnée**.

Les nouvelles dispositions s'appliquent sur toutes les opérations pour lesquelles le **dépôt du permis de construire** a été fait **postérieurement au 1^{er} Janvier 2009**.

L'immeuble de Nîmes est situé en plein cœur du **Secteur Sauvegardé**, le contribuable peut déduire **36% des dépenses engagées, dans la limite de 100.000€ par an**.

OBLIGATIONS DE MISE EN LOCATION

- Mise en location dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des Travaux
- Engagement de location durant **9 ans**
- Engagement de **location nue**, à titre de **résidence principale**



Maitrise d'œuvre juridique et fiscale :
SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés

La garantie d'expertise fiscale du Cabinet Moyaert & associés

La mission juridique et fiscale



Maîtrise d'œuvre juridique et fiscale : SJF Moyaert, Dupourqué, Barale et associés

Le Cabinet juridique et fiscal **encadre le projet de restauration de l'ensemble de l'immeuble dans le suivi des aspects fiscaux** de chaque étape de l'opération.

Le régime Malraux suppose le respect de conditions particulières auxquelles va se conformer la maîtrise d'œuvre juridique et fiscale à travers sa mission qui comprend les interventions suivantes :

- La garantie fiscale de l'investissement
- Le contrôle et la validation du projet au regard de la réglementation
- La rédaction des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) et son secrétariat juridique : rédaction des procès verbaux d'assemblées générales, tenue des assemblées générales, etc
- L'assistance et l'accompagnement du Président de l'AFUL dans sa mission
- La gestion du compte séquestre et le déblocage des fonds travaux pour le compte de l'AFUL, au fur et à mesure de l'avancement des travaux
- La prise en charge de toute demande de renseignements de l'administration fiscale
- L'établissement et la communication des éléments et justificatifs nécessaires à la déclaration de revenus des membres de l'AFUL.