

TOULOUSE (31)



Résidence « Allées Jean Griffon »

Loi SCELLIER

Résidence « Allées Jean Griffon »

UN VERITABLE HAVRE DE PAIX

TOULOUSE est aujourd'hui une technopole européenne, et connaît la plus forte croissance démographique d'Europe parmi les agglomérations de plus de 850.000 habitants

TOULOUSE est aussi la troisième ville universitaire de France, avec plus de 90.000 étudiants

L'AEROSPACE CAMPUS, centre d'innovation technologique, a été conçu pour accueillir chercheurs et entreprises sur un site futuriste regroupant plusieurs milliers de personnes.

A quelques minutes du centre ville, à proximité des grandes écoles (ENAC – INSA – INPT – etc.) et du complexe scientifique de Rangueil (Université de médecine, dentaire, pharmacie, etc.), la résidence offre à ses habitants un emplacement idéal, dans un quartier calme et arboré, proche de la galerie marchande de Labège, et du cœur du parc d'activités économique.

La résidence est composée de 231 chambres, du T1 au T2, sur 8 étages. Elle est conforme aux nouvelles normes BBC.

Ce programme est un investissement de qualité, qui bénéficie des avantages fiscaux de la loi SCELLIER. Attention, le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

La gestion est confiée à ADL Immobilier, présent sur le marché locatif depuis 1956. Les garanties locatives AXA vous garantiront votre placement dans le temps.

La livraison est prévue pour le 2^o trimestre 2012.



Une gestion sécurisée Et des garanties locatives adaptées



Le gestionnaire

La gestion locative de la résidence est assurée par l'intermédiaire du Cabinet de Gestion Immobilière ADL IMMOBILIER de Toulouse. Ce Cabinet, présent depuis 1956, est spécialisé dans la gestion locative des biens immobiliers.

Il se chargera de l'ensemble des missions habituelles liées à la gestion locative et contenues dans le mandat de gérance annexé à la réservation :

- Recherche et sélection des locataires
- Rédaction des documents contractuels
- Encaissement des loyers et charges et recouvrement des impayés
- Révision des loyers et régularisation des charges
- Règlement direct des charges de copropriété au Syndic
- Préparation de la déclaration des revenus fonciers

L'expérience et la notoriété de ADL IMMOBILIER vous garantit une prise en charge de votre investissement dans les meilleures conditions.

Les garanties locatives

Un contrat de sécurité locative vous est proposé.

Ce contrat INSURED de la Compagnie AXA, vous garantira :

- les loyers impayés
- les frais de contentieux et de procédure en cas de litige
- absence de locataire
- détériorations immobilières

Les garanties proposées ont été étudiées pour couvrir l'ensemble des risques locatifs liés au type d'investissement immobilier réalisé.



La Loi SCCELLIER

**Un placement immobilier
Garanti dans le temps**



La loi SCPELLIER

PRINCIPE DE LA LOI SCPELLIER :

Tout contribuable qui acquière, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peut bénéficier d'une réduction d'impôt de :

Pour le SCPELLIER ROBIEN :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 13 % pour les acquisitions réalisées en 2011
- 9 % pour les acquisitions réalisées en 2012

Pour le SCPELLIER ROBIEN BBC :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 22 % pour les acquisitions réalisées en 2011
- 18 % pour les acquisitions réalisées en 2012

Cette réduction d'impôt est étalée sur 9 ans et est reportable.

Pour le SCPELLIER BORLOO :

Réduction d'impôt identique au SCPELLIER ROBIEN, avec une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % l'an pour un engagement de location possible de 2 périodes de 3 ans.

LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI SCPELLIER :

Tous les logements neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les logements acquis devront donc être certifiés RT2005.

Les logements éligibles sont ceux des zones 1,2 et 3 (anciennement A, B1 et B2)

Les logements classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont exclus de cette loi.

OBLIGATIONS :

La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

Les loyers ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par zones :

- plafonds de loyers actuels du ROBIEN RECENTRE pour le SCELLIER ROBIEN
- plafonds de loyers actuels du BORLOO pour le SCELLIER BORLOO

L'acquisition d'un seul logement par an est accordé et le plafond retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 €.

REMARQUES :

Il n'est pas possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les avantages fiscaux des lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX et MONUMENTS HISTORIQUES.

Par contre, il est possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux, comme par exemple le statut de LMP ou LMNP.

Il est possible de louer le bien acquis à ses enfants, à condition que ceux-ci fassent une déclaration fiscale indépendante.

Le démembrement est interdit.

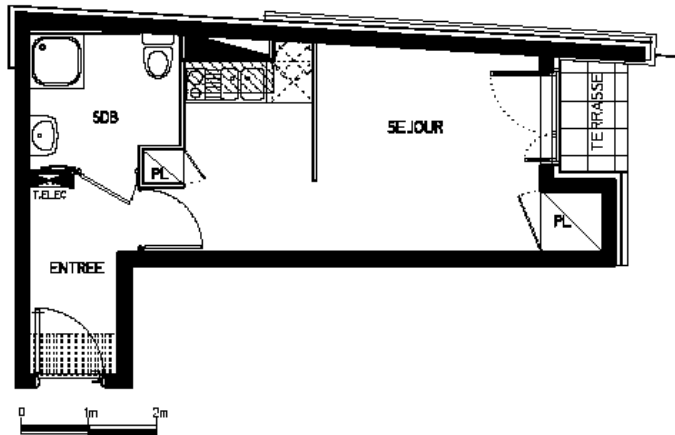
"ALLEES JEAN GRIFFON"



Les plans



résidence Allées Jean Griffon



HALL B Appartement n° 00-01 Type 1 Niveau : Rez de Chaussée

Entrée	4.02 m ²
Séjour Kitch et PL	16.59 m ²
SDB	4.85 m ²

TOTAL HABITABLE	24.76 m²
TERRASSE	1.50 m ²

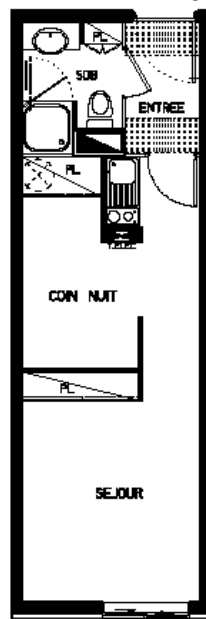


En fonction des nécessités techniques de réalisation, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications ou d'arrêter dans notamment de hauteur verticale de colon et de surface.
Les dimensions d'usage sont données en ce qui concerne les éléments et surfaces indiqués.
Les portes, les escaliers, les placards, les tables, ainsi que l'emplacement des équipements sont indiqués à titre indicatif et n'impliquent pas de manière exhaustive sur le plan.

ARCHIBOFF - JM.DURIN - Architectes DPLD

29 AVRIL 2010

résidence Allées Jean Griffon



HALL B Appartement n° 02-10 Type 10 Niveau : 2^e Etage

Entrée	2.99 m ²
Séjour Kitch et PL	16.98 m ²
Coin nuit et PL	6.57 m ²
SDB et PL	3.65 m ²

TOTAL HABITABLE	30.19 m²
------------------------	----------------------------

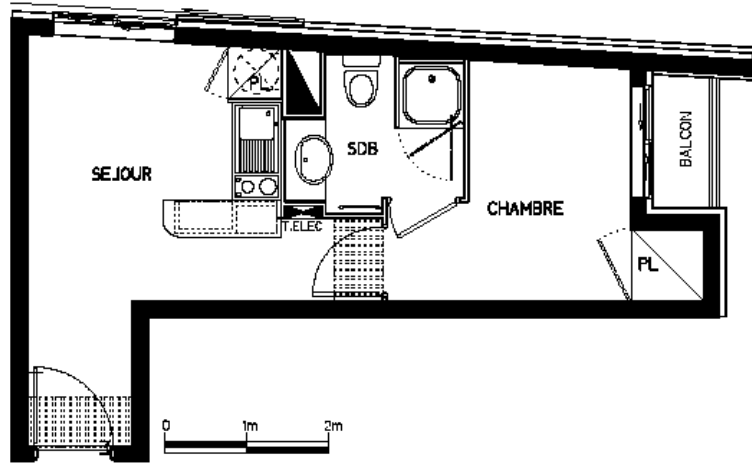


En fonction des nécessités techniques de réalisation, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications ou d'arrêter dans notamment de hauteur verticale de colon et de surface.
Les dimensions d'usage sont données en ce qui concerne les éléments et surfaces indiqués.
Les portes, les escaliers, les placards, les tables, ainsi que l'emplacement des équipements sont indiqués à titre indicatif et n'impliquent pas de manière exhaustive sur le plan.

ARCHIBOFF - JM.DURIN - Architectes DPLD

29 AVRIL 2010

résidence Allées Jean Griffon



HALL B	
Appartement n° B3-01	
Type 2	
Niveau : 6 ^e Etage	
SEJOUR Kitch et PL	13,58 m ²
Chambre et PL	7,91 m ²
SDB	3,01 m ²
TOTAL HABITABLE	24,50 m²
Balcon	1,10 m ²

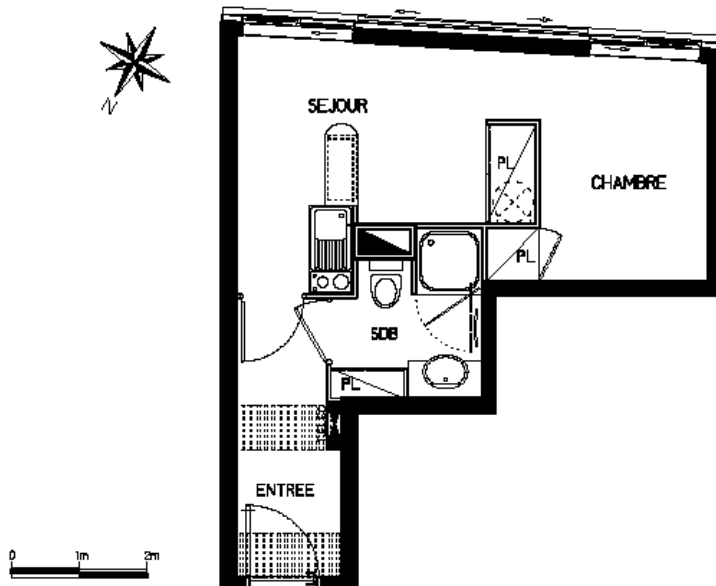
TABLETTE DE PAVEMENT
 SOLS PLURISOL

En fonction des nécessités techniques de réalisation, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications ou d'ajuster dans certains cas notamment de hauteur certaines de ces et de surfaces. Les habitations situées sont indiquées en cas où certaines des dimensions et surfaces indiquées. Les portes, les fenêtres, les escaliers, les portes, ainsi que l'emplacement des équipements sont indiqués à titre indicatif et l'approximation peut de manière schématisée sur le plan.

ARCHIBOFF - JM.DURIN - Architecte DPLG

29 AVRIL 2010

résidence Allées Jean Griffon



HALL B	
Appartement n° B3-13	
Type 2	
Niveau : 6 ^e Etage	
Entrée	5,03 m ²
SEJOUR Kitch et PL	11,37 m ²
Chambre et PL	7,52 m ²
SDB et PL	3,99 m ²
TOTAL HABITABLE	27,91 m²

TABLETTE DE PAVEMENT
 SOLS PLURISOL

En fonction des nécessités techniques de réalisation, le maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications ou d'ajuster dans certains cas notamment de hauteur certaines de ces et de surfaces. Les habitations situées sont indiquées en cas où certaines des dimensions et surfaces indiquées. Les portes, les fenêtres, les escaliers, les portes, ainsi que l'emplacement des équipements sont indiqués à titre indicatif et l'approximation peut de manière schématisée sur le plan.

ARCHIBOFF - JM.DURIN - Architecte DPLG

29 AVRIL 2010

