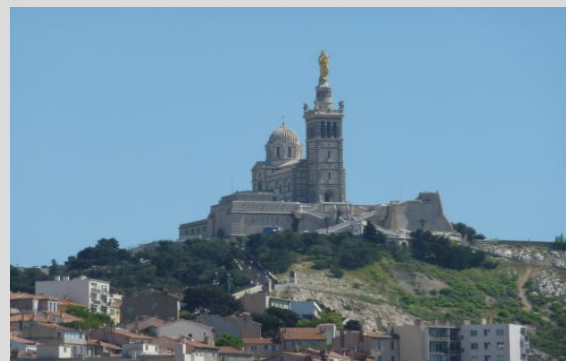


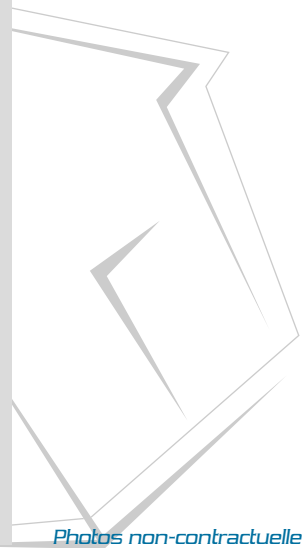


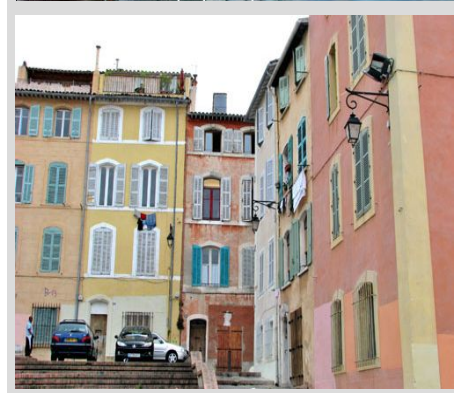
*UN EMPLACEMENT PRIVILEGIE AU COEUR DU 3ème
ARRONDISSEMENT*



MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT

Les Laureades Euro 13





Marseille : ville économique, étudiante et culturelle

2ème ville de France, capitale de la région PACA et 1er port de France, Marseille est vouée à devenir le centre stratégique des échanges économiques et culturels entre l'Europe et les pays du bassin méditerranéen, grâce au projet Euroméditerranée. Depuis 2001, la ligne TGV Méditerranée relie Paris à Marseille en 3 heures.

La cité phocéenne connaît un plein essor économique. De nouvelles entreprises s'installent, en particulier dans les nouvelles technologies, et le tourisme est en pleine expansion. Avec pour objectif la compétitivité de ses entreprises, Marseille Provence Métropole fait de l'innovation une priorité de développement. La labellisation de huit pôles de compétitivité d'envergure mondiale et nationale récompense cette stratégie.

Avec une augmentation de 20% du nombre d'étudiants en 20 ans, Marseille, qui compte aujourd'hui 46 500 étudiants, est une ville universitaire dont le rayonnement vient d'être conforté par le récent « Label Campus ». Première concentration de classes préparatoires et de formations d'ingénieurs, la ville possède également les effectifs en médecine, et pharmacie les plus importants de France.

La fusion prochaine des universités fera de l'Université unique d'Aix-Marseille la plus grande de France et une des cent premières mondiales.



Résidence bénéficiant du label BBC

Cette résidence étudiante à l'architecture moderne, située au coeur du 3e arrondissement, a été imaginée dans le respect des nouvelles normes environnementales.

Grâce aux avancées architecturales et techniques (orientation bioclimatique du bâtiment, fenêtres double vitrage, ventilation à faible consommation) permettant d'effectuer de substantielles économies d'énergie, la résidence est labellisée BBC (Bâtiment Basse Consommation).

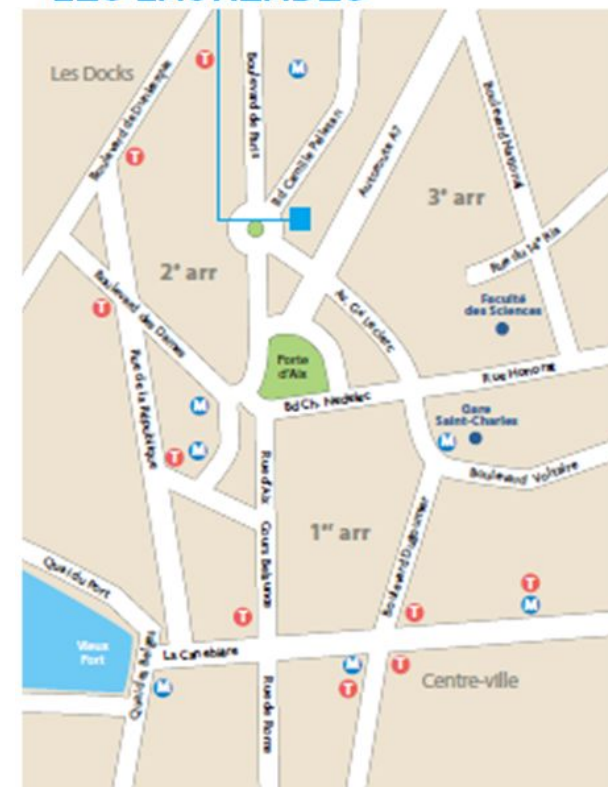
Les aménagements intérieurs offrent un confort quotidien aux étudiants : hall d'accueil et d'information, salon de petit-déjeuner, espace courrier, laverie, contrôle d'accès...

Les studios sont meublés et étudiés dans les moindres détails pour répondre aux besoins des étudiants : espaces optimisés, kitchenette, placards aménagés, salle d'eau entièrement équipée, porte palière sécurisée...

La résidence est située à proximité immédiate de la Gare TGV (train, métro, bus, car, taxi), de galeries commerciales, des facultés, des Cités administratives, de la bibliothèque de l'Alcazar.

L'autoroute A7 va prochainement être reculée et laissera la place à un parc public d'environ 1 hectare.

LES LAUREADES



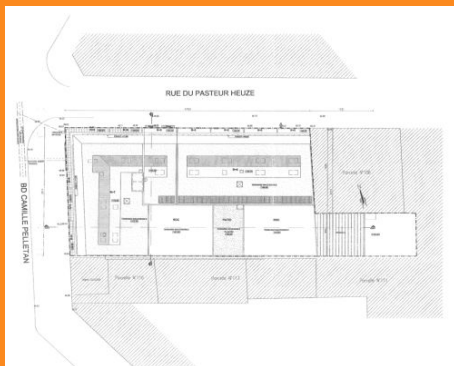
à proximité immédiate du centre-ville, des universités et du métro



VUE AERIENNE



REPORTAGES PHOTOS



Plan de Masse



Boulevard Camille Pelletan



Rue du Pasteur Heuze



Emplacement résidence- Bâtiment à détruire



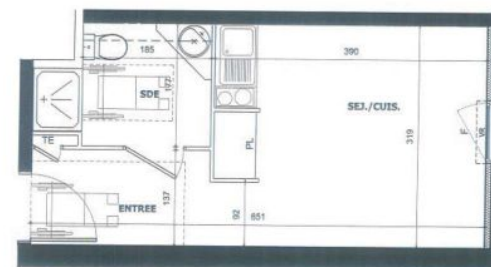
Bâtiment en face de la résidence



Bâtiment en face de la résidence



Exemple de T1



Exemple de T1

ICADE RESIDENCES SERVICES

Le promoteur-gestionnaire : ICADE

Filiale du Groupe Caisse des Dépôts, ICADE bénéficie de la puissance et de la solidité d'un groupe qui, depuis 1816, a traversé les années avec une grande sérénité. Présent sur le marché immobilier depuis plus de 30 ans, ICADE se distingue par la clairvoyance et la qualité de ses réalisations.

Ses activités couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur du secteur, qu'il s'agisse d'investissement, de promotion ou de services pour l'immobilier de logement, les bureaux, les parcs tertiaires, les centres commerciaux, l'immobilier public et para-public ou encore la gestion de résidences avec services pour étudiants sous l'enseigne "Icade Résidences Services".

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant		
Charges de copropriété		X

LE BAIL :

- **Durée du bail :**

9 ans

- **Paiement des loyers :**

Trimestriel à terme échu, les 15 du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année

- **Franchise de loyers :**

Carence : oui.

Durée : 45 jours à compter de la prise d'effet du bail

- **Renouvellement du bail :**

Par tacite reconduction

- **Prise effet du bail :**

Un mois après la date de livraison soit le 1er septembre 2012.

- **Révision du loyer :**

le 1er octobre de chaque année à hauteur de 80% du montant de la variation de l'IRL.

Revalorisation plafonnée à un maximum de 1.5% par an.

L'indice de base pour la fixation du présent loyer sera celui du 3ème trimestre 2012.

- **Cession / Interruption bail :**

Le bailleur autorise le preneur à céder son bail, à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

- **Occupation :**

- **Condition préférentielle catalogue :**



Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 2% du prix de l'immobilier TTC à l'ordre de Me FERAUD
Date de notification	4ème trimestre 2010
Notaire de l'opération	FERAUD
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du bailleur
Charges de copropriété	environ 200 € par an(assurance PNO inclus)
Taxe foncière	En attente
Références cadastrales	812 L parcelles 102 ;103 ; 104 ; 105 ;112 ;116
N° PC	N° 13055.09.J.1042.PCO accordé le 08/04/2010
Adresse	66 au 72 ,avenue Camille Pelletan 13003 MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : non

**Loueur en meublé
éligible à la réduction de 25 %**

Les atouts du programme

- Marseille, 2ème ville de France, avec 865 000 habitants.
- Première ville universitaire de la région PACA confortée par le récent "Label Campus", avec 46 500 étudiants.
- Résidence située dans le 3ème arrondissement de Marseille à proximité immédiate des universités, du Tramway, du Métro.
- Résidence labellisée BBC, avec des appartements fonctionnels et des espaces optimisés.



Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE
Livraison	3ème trimestre 2012
Moyenne de prix	De 78 290,00 € à 103 238,00 € HT
Rentabilité brute	3.80 % HT/HT

