



# Résidence « 42 bis cours Léopold » à Nancy (54) Scellier réhabilité – Zone B1

## Atouts du programme

- Réhabilitation d'un **immeuble de caractère**, édifié à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, sur une coulée verte plantée d'arbres, au cœur du superbe **secteur sauvegardé** de la ville.
- Emplacement exceptionnel à **800 m de l'emblématique Place Stanislas**, classée au **Patrimoine Mondial de l'Humanité** par l'Unesco.
- A 1 km de la **Gare TGV**.
- **A proximité** du marché permanent, des collèges, des lycées et de la Faculté de droit.
- **Travaux d'entretien déductibles dès 2009, étalés sur 2 ans\***.
- **Rentabilité locative prévisionnelle brute** moyenne parking inclus : 3.03 %\*



Une réalisation CIR  
(Compagnie Immobilière de  
Restauration)

**Résidence « 42 bis cours  
Léopold »**

Date prévisionnelle de livraison :  
**2<sup>e</sup> trimestre 2011**

\* Voir paragraphe « conditions financières ».

## ELIGIBLE AU DISPOSITIF SCCELLIER\*

### Nancy

- **Ville d'art et d'histoire** fondée en 1048 - Capitale du Duché de Lorraine au XI<sup>e</sup> siècle. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, Nancy est le fer de lance du mouvement Art Nouveau avec de nombreux artistes tels Emile Gallé, Victor Prouvé ou Louis Majorelle. De nombreuses perles architecturales témoignent de ce prestigieux passé, notamment la Place Stanislas, véritable joyau, Patrimoine Mondial de l'humanité.
- **Poumon économique de la Lorraine**, l'agglomération nancéenne accueille - Les directions régionales et inter-régionales de plusieurs grands groupes d'assurances : AXA assurances, le GAN, la MAIF et bancaires : la Banque de France, BNP Paribas, la Caisse des Dépôts et de Consignation, le Groupe Caisse d'Epargne, le Cdt Agricole, le Cdt Lyonnais, la Sté Générale,....
- Le Grand Nancy compte également certains fleurons de l'industrie française : SCEG-Colas, EDF/GDF, France Telecom, Pertuy, Philips France, Renault, TDF et des groupes internationaux comme Canon, Coca-Cola, IBM
- Les grandes entreprises lorraines ont choisi d'implanter leur direction : Cerp Lorraine, St Gobain PAM,....
- Le nombre de ménages qui résident à Nancy augmente de 610 unités par an en moyenne depuis 1999. Les patrons et cadres rassemblent 34,5 % des ménages.
- Nancy est une des villes **les plus piétonnes** de France avec ses 9 km de linéaires dédiés aux piétons.

### Situation et desserte

Ville ouverte sur l'Europe à une centaine de kilomètres de la Belgique, du Luxembourg et de l'Allemagne.

- Route : un contournement autoroutier Ouest A33, permet de relier l'A31 et la RN4 ou l'A4 qui relie Nancy à Paris (320 km).  
A 2h de route de la Belgique, 1h 30 du Luxembourg et de l'Allemagne, à 40 mn de Metz.
- Bus : un réseau de Bus dessert toute la Meurthe-et-Moselle, la grande majorité des lignes passe par Nancy.
- Tramway : ligne T1 (traverse la ville d'Est en Ouest).
- SNCF : La gare Est Européen relie Paris en 1h30 et Strasbourg en 1h.
- Air - Aéroport régional Metz-Nancy-Lorraine à 40 km au Nord de la ville.  
- Aéroport de Nancy-Essey à moins de 5 km.
- Par bateau : Nancy est desservie par le canal de la Marne au Rhin et est dotée d'un port de plaisance à proximité du centre historique.

### Résidence « 42 bis cours Léopold »

- Au cœur du superbe secteur sauvegardé de la ville, donnant sur l'esplanade du cours Léopold bordé de marronniers et aux demeures du XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle.
- Immeuble de caractère, édifié à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, composé de trois corps de bâtiments disposés autour d'une cour centrale.
- Emplacement exceptionnel à 800 m de l'emblématique Place Stanislas, classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'Unesco.
- Le projet de restauration prévoit la restitution des éléments d'origines dans chaque bâtiment, l'aménagement paysagé de la cour existante ainsi qu'une aire commune recomposée qui accueillera des places de stationnement.
- A 1 km de la Gare TGV,
- A proximité du marché permanent, des collèges, des lycées et de la Faculté de droit.

**Commercialisation Primonial®** : 17 logements d'habitation

## Descriptif des travaux :

- Lavage des parements,
- Révision des charpentes, couvertures et zingueries,
- Sols : parquet flottant stratifié dans entrées, séjours, chambres, dégagements et placards - carrelage ou revêtement PVC dans les salles bains et toilettes – sols en carreaux de grès émaillé dans les cuisines.
- Menuiseries bois ou PVC avec vitrage isolant.
- Placards aménagés
- Cuisine équipée : meubles, hotte, plaque de cuisson vitrocéramique, évier inox réfrigérateur top pour les T1 et T2,
- Radiateur électrique type radiant (thermostats d'ambiance) dans les séjours, convecteurs électriques (thermostats d'ambiance) pour les autres pièces,
- Interphone et digicode
- Mise aux normes de l'ascenseur existant.

## Conditions financières

- Prix au m<sup>2</sup> moyen habitable : **4 086 € TTC** Foncier + Travaux
- 17 lots de **137 799 € TTC** à **286 816 € TTC** prix Foncier + Travaux, parkings et cellier inclus le cas échéant
- Parking : extérieurs pour 5 lots
- Cellier : pour 10 lots
- Rentabilité prévisionnelle brute moyenne parking inclus : 3.03 %\*
- Dépôt de garantie : 1 500 €

**Travaux d'entretien des parties communes déductibles dès 2009 (étalés sur 2 ans) sur des revenus fonciers, sans limitation, et le cas échéant sur le revenu global (dans la limite de 10700 € / an) : 12 000 € à 21000 € par lot**

## Gestion\*\* : Cabinet DEVAUX

Versement trimestriel des loyers.

- **Coût de la gestion** : 6 % HT des encaissements.

## Garantie locative\*\* : Lyonnaise de Garantie

- **Coût des garanties** : 4,01 % HT des loyers et charges
  - **Loyers impayés** : 100 % loyers et charges dès le 1<sup>er</sup> mois de loyer impayé. Pas de franchise.
  - **Carence locative** (si absence du 1<sup>er</sup> locataire à la livraison) : 100 % du loyer brut hors charges pendant 6 mois. Franchise : 2 mois.
  - **Vacance locative** (si bien inoccupé entre 2 locataires) : 100 % du loyer hors charges. Garantie de 6 mois par sinistre. Franchise : 1 mois.
- **Montant total** (gestion + garanties) : 11.98% TTC des encaissements sur 9 ans.

Situation de l'immeuble

Place Stanislas



Gare TGV

\* Information non contractuelle. Estimation de Primonial® à Octobre 2009

\*\*Informations non contractuelles. Données d'octobre 2009. Pour plus de précisions, se référer au mandat de gestion et au contrat d'assurance.

### Avertissement :

Cette présentation a une valeur purement indicative et n'est pas contractuelle. Toutes les données concernant l'immobilier proviennent de la CIR. Les données ayant trait à la gestion et aux garanties locatives sont issues du mandat de gestion du Cabinet Devaux et du contrat Lyonnaise de Garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont à jour au moment de la publication et sont susceptibles d'évoluer.

Primonial® est une marque de Patrimoine Management & Associés - 21, rue de la Banque - 75002 Paris - Tél. 01 44 21 79 09 - Fax : 01 44 21 71 23.  
Patrimoine Management & Associé, société par actions simplifiées au capital de 47 860 euros, R.C.S. Paris n° 484 304 696, société de Conseil en gestion de patrimoine, société de courtage d'assurances, transactions sur immeuble et fonds de commerces n° O RIAS : 07 023 148, carte professionnelle n° T11651 délivrée par la préfecture de Paris, n° d'enregistrement au fichier démarcheurs Banque de France : 2061657042VB. CIF agréée sous le N°E001759 adhérent à l'ANACOFI-CIF. Filiale de BNP Paribas Assurance - Distributeur de BNP Paribas REIM.

Primonial

Octobre 2009