

RÉSIDENCE BEL-AMI ROUEN - LE PETIT-QUEVILLY (76)



L'ENVIRONNEMENT



LA RÉSIDENCE



LES LOGEMENTS



L'ÉTUDE LOCATIVE



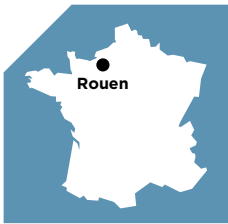


VISIONNER LE FILM décrivant l'environnement



Rouen,

une métropole carrément attractive



Rouen

EN BORD DE SEINE,

aux portes de Paris, l'agglomération rouennaise séduit par son

dynamisme économique. **1^{er} port céréalier de France** et **2^e d'Europe**, le grand port maritime est un vecteur de croissance essentiel.

La métropole se caractérise par son **activité tertiaire à haute valeur ajoutée** : les écotecnologies, la santé, les technologies de l'information et de la communication et l'écoconstruction sont au cœur de la volonté de Rouen pour maintenir son statut de ville attractive. Un **secteur diversifié** et innovant dopé par la présence de **grands groupes** et d'un tissu de PME qui stimule l'intérêt des entreprises.

Une ville tournée vers l'avenir : **vivier d'étudiants** (42 000), multiplication des projets urbains (écoquartiers, nouvelle gare mettant **Paris à 45 min de Rouen**). Tout est propice à l'investissement !



1^{ER} PORT CÉRÉALIER DE FRANCE
2^E D'EUROPE



42 000 ÉTUDIANTS
1 UNIVERSITÉ,
5 ÉCOLES
D'INGÉNIEURS



HAUTE TECHNOLOGIE
ÉCOTECHNOLOGIES,
SANTÉ,
TECHNOLOGIES DE
L'INFORMATION ET DE
LA COMMUNICATION



PROJETS URBAINS
LIGNE TGV
ROUEN-PARIS



Cathédrale de Rouen



2 lignes de tramway



Panorama Rouen



Seine Innopolis



Port de Rouen

Le Petit-Quevilly,

une ville carrément immanquable

UN RICHE BASSIN D'EMPLOIS

Divisée en **5 zones d'activités**, la commune du Petit-Quevilly compte plus de **620 entreprises** dont certaines de renom: AREVA / IPODEC / MÉDIAMÉTRIE / CEGELEC / VEOLIA PROPRETÉ. Un bassin d'emplois qui insuffle une attractivité importante à la commune.

En son centre, l'hôpital Saint-Julien et la polyclinique universitaire accueillent chaque année **24 000 patients** pour **500 employés**.

De plus, Seine Innopolis, pôle d'excellence des technologies de l'information et de la communication, compte **64 entreprises du numérique**, secteur à **forte demande**, et génère **500 emplois** supplémentaires.

UN RÉSEAU DE TRANSPORTS COMPLET

Le Petit-Quevilly est directement connecté au centre-ville de Rouen ainsi qu'aux différents bassins d'emplois par **un réseau de transports complet** :

- le **tramway** dessert le **centre de Rouen en 15 min** et la **future gare ferroviaire en 7 min**;
- **3 lignes de bus** sont à disposition des usagers dont une ligne à haute fréquence qui permet d'accéder aux communes avoisinantes;
- la **voie rapide RN338** traverse la commune et donne accès à **l'A13** reliant Paris à Rouen en 1 h 15;
- **l'aéroport** international de Deauville-Normandie avec **150 000 passagers** par an, est situé à 50 min et l'aéroport de Paris-Beauvais à 1 h 30.



620 ENTREPRISES

AREVA / TOTAL ELF / MÉDIAMÉTRIE



À 15 MIN

DU CENTRE-VILLE DE ROUEN



SEINE INNOPOLIS

64 ENTREPRISES
DU NUMÉRIQUE



À 1 H 15 DE PARIS

VIA L'A13



VISIONNER LE FILM dédié à la résidence



Bel-Ami,

une résidence carrément agréable



MODERNE ET ÉLÉGANTE

Au cœur d'un quartier résidentiel **empreint de charme rouennais**, la résidence Bel-Ami prend place avec 2 bâtiments de 3 niveaux chacun, accueillant une cinquantaine de logements.

L'expression contemporaine de l'architecte se traduit par le jeu de loggias, les façades lisses valorisées par un socle décoratif et le vitrage blanc opale des balcons qui maintiennent **l'intimité des futurs occupants**. Les brise-soleil et les volets à lames dorés ajoutent **une véritable distinction** à la résidence.

Le niveau de qualité se retrouve également dans les prestations : cheminements paysagers, espaces verts engazonnés, ascenseurs, entrées sécurisées, visiophones, clôtures et parkings couverts.



ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

FAÇADES LISSES, LOGGIAS



CONSTRUCTION RT2012 - 10 %

CONSOMMATION D'ÉNERGIE 3 FOIS PLUS BASSE QUE LA RT2005



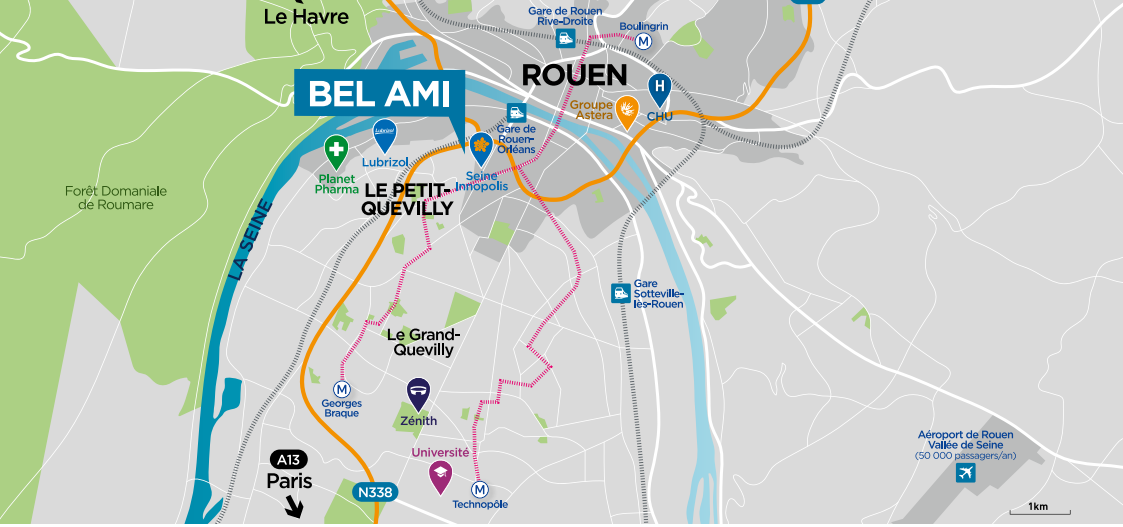
EXTÉRIEURS SOIGNÉS

CHEMINEMENTS PIÉTONS, ESPACES VERTS



ACCÈS SÉCURISÉS

PARKINGS PRIVÉS, VISIOPHONES



Une adresse

carrément recherchée

AUX PORTES DU CENTRE-VILLE

Légèrement en retrait de l'artère principale qui mène au centre-ville de Rouen, Bel-Ami bénéficie d'un **équilibre entre environnement calme et proximité d'un bassin commercial attractif**.

À 500 m, on y trouve :

- 2 arrêts de tramway ;
- des commerces : épicerie, restaurants, fleuriste, garagiste ;
- des services : médecins, pharmacies, banques, crèches ;
- des écoles : maternelle, primaire, collège et lycée ;
- des loisirs : stade multisports, théâtre et piscine.

L'accès aux voies rapides est tout aussi proche et permet d'atteindre l'**A13 en 10 min.**

DES BASSINS D'EMPLOIS ATTRACTIFS

Située au sud-ouest de Rouen, Bel-Ami, bénéficie du dynamisme économique de la commune qui héberge des **structures génératrices d'emplois** :

- Rouen et son agglomération : 150 000 emplois (le plus grand nombre d'actifs de la région) ;
- **À 5 minutes de la résidence** : Planet Pharma, Lubrizol, Seine Innopolis et le centre commercial Saint-Sever Rouen (1500 emplois) ;
- Plus au nord : CAP Seine et Ferrero France emploient des milliers de personnes.

Que ce soient **les jeunes actifs** ou **les familles**, chacun sera séduit par les atouts de ce cadre de vie dynamique.



UN RÉSEAU DE TRANSPORTS
PERFORMANT



VOIES RAPIDES
À 2 MIN



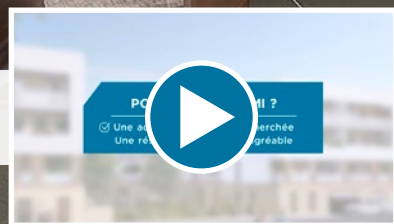
TOUS COMMERCES
À QUELQUES MINUTES



BASSINS D'EMPLOIS
DES MILLIERS D'ACTIFS
À PROXIMITÉ



VISIONNER LA VISITE VIRTUELLE d'un logement



Des logements

spacieux et lumineux



La résidence compte 55 logements de 1 à 4 pièces avec des **volumes adaptés** au style de vie actuel : **belles surfaces** (plus de 40 m² pour les T2, 60 m² pour les T3 et 80 m² pour les T4), **parties jour/nuit**, cuisine ouverte et **espaces de vie extérieurs** : loggias, terrasses ou balcons.

Les prestations ajoutent **une plus-value significative** : carrelage grand format, parquet stratifié dans les chambres, peinture lisse, **cuisine équipée** (plaque vitrocéramique, hotte, four, réfrigérateur ou espace dédié), **salle de bains aménagée et équipée** (vasque, sèche-serviettes, machine à laver).

Tout a été prévu pour livrer des logements **prêts à habiter**.



APPARTEMENTS DE 1 À 4 PIÈCES
SURFACES OPTIMALES



BELLES PRESTATIONS
PENSÉES PAR UNE ARCHITECTE D'INTÉRIEUR



TERRASSE, BALCON, OU LOGGIA
POUR TOUS LES LOGEMENTS



ÉQUIPEMENT CONFORT
CUISINE ET SALLE DE BAINS ÉQUIPÉES, PLACARDS AMÉNAGÉS

Exemple d'aménagement

et détails des prestations d'un T3



ENTRÉE

- Porte palière sécurisée
3 points et microviseur
- Poste visiophone



SÉJOUR

- Volets roulants électriques
- Thermostat d'ambiance



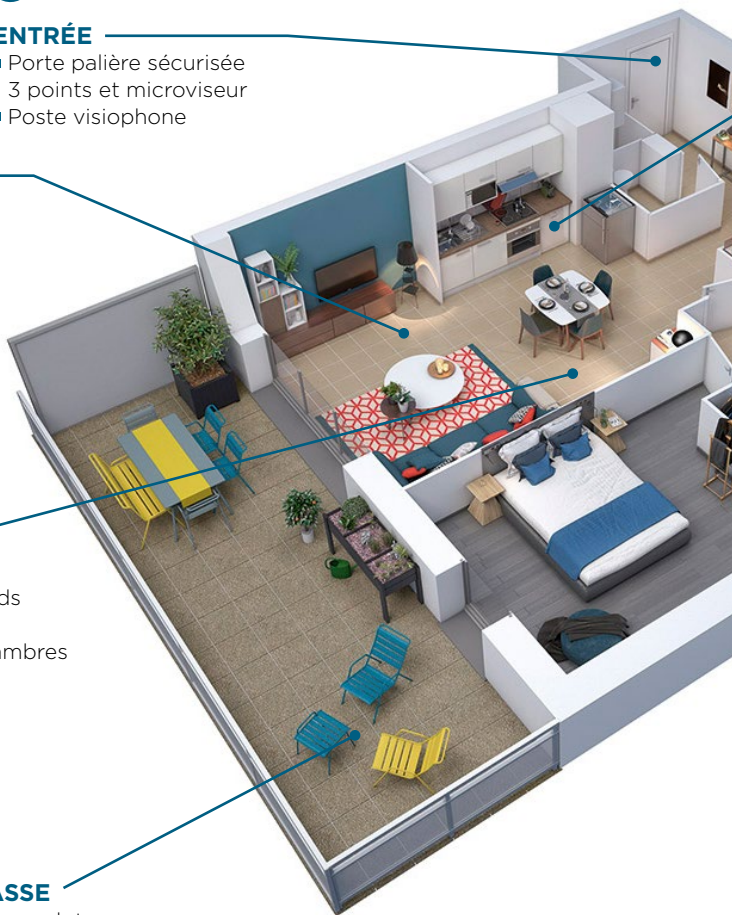
FINITIONS

- Peinture lisse murs et plafonds
- Carrelage 40 x 40 cm
- Parquet stratifié dans les chambres



TERRASSE

- Dalles sur plots
- Luminaire commandé de l'intérieur



*Compris dans l'équipement confort

ent



CUISINE ÉQUIPÉE*

- Meubles bas et haut avec niche micro-ondes
- Plan de travail stratifié
- Évier double avec égouttoir
- Robinet mitigeur
- Hotte, four encastré, plaque vitrocéramique
- Chaudière gaz individuelle à condensation



SALLE DE BAINS

- Plan vasque sur mesure encastré
- Miroir avec bandeau lumineux
- Baignoire avec paroi vitrée
- Sèche-serviettes
- Lave-linge*



ESPACES DE RANGEMENT*

- Penderies et/ou étagères





Loft One,

un gestionnaire locatif global et transparent

Loft One gère **actuellement plus de 45 500 mandats en syndic et en gestion**, ce qui le place au 6^e rang des acteurs nationaux de l'administration de biens.

Nous vous accompagnons pendant **toute la durée de votre investissement**, administrant efficacement votre bien au quotidien et sécurisant vos revenus.

Nous possédons une vraie culture du logement à destination d'investisseurs depuis 1994, en vous offrant une **garantie locative comprenant loyers impayés, détériorations et vacances locatives**.

Un **espace client sécurisé** permet de consulter et faciliter la gestion de vos biens.



6^E ACTEUR NATIONAL
255 COLLABORATEURS
DANS TOUTE
LA FRANCE



45 500 LOTS GÉRÉS
EN SYNDIC
ET EN GESTION



12 BAUX / JOUR
SOIT EN MOYENNE
4 200 LOCATIONS
PAR AN



**DES GARANTIES
LOCATIVES**
LOYERS IMPAYÉS,
VACANCES
LOCATIVES...

LOFT ONE S'ARTICULE AUTOUR DE 4 MÉTIERS

GESTION

14 500 lots gérés

LOCATION

4 200 locations
par an

SYNDIC

31 000 lots gérés

TRANSACTION

350 ventes
par an



Loft One,

une gestion carrément sécurisée

NOS GARANTIES

Notre équipe, **rigoureuse** et **accessible**, vous propose une gestion sécurisée ainsi qu'une prise en charge **globale** et **transparente** de votre bien. Les garanties obligatoires sont égales à **2,10 %** du loyer annuel charges comprises. Si vous ajoutez la garantie optionnelle, le total de vos garanties représentera **4,5 % TTC** du loyer annuel charges comprises.

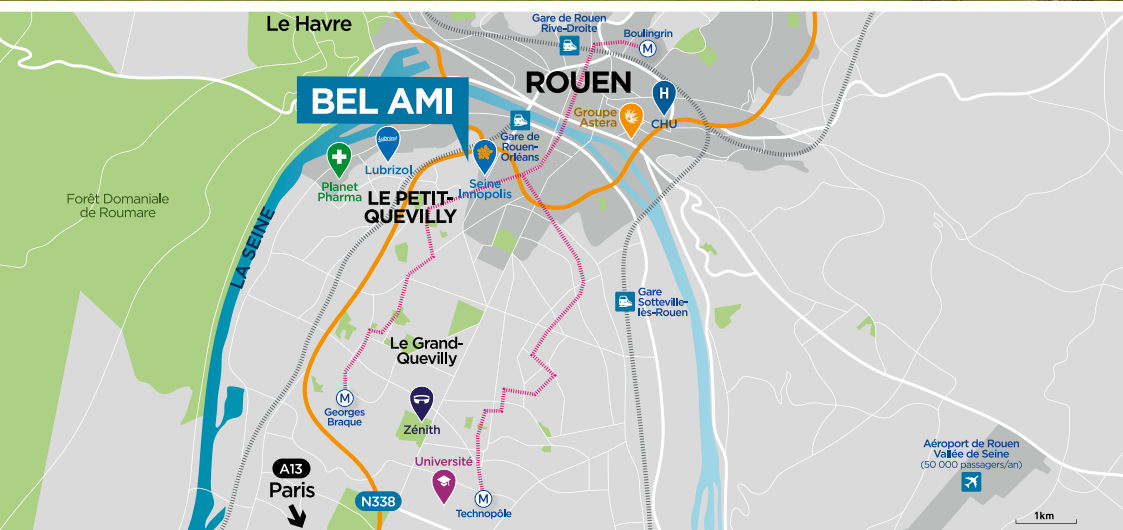
GARANTIES OBLIGATOIRES		
Loyers impayés (charges comprises)	Montant maximum par sinistre dans la limite du plafond global de garantie de 80 000 €	
	Sans franchise	Sans limitation de durée
Détériorations immobilières	Franchise d'un montant équivalent à 1 mois de loyer HC	9 500€ par sinistre
Frais de contentieux, serrurier, garde-meubles et déménagement	Sans franchise	Dans la limite du plafond des garanties: 80 000 €
Loyers impayés après départ prématuré, décès du locataire		
Prise en charge des frais de déménagement du locataire en cas de sinistre	Sans franchise	Dans la limite de 2 mois de loyers
Protection juridique dans le cadre du bail (hors loyers impayés et détériorations immobilières)	Seuil d'intervention 305 € TTC	3 800€ TTC par litige
GARANTIE OPTIONNELLE		
Absence de locataire (entre deux locataires)	2 mois de franchise	Limitée à un plafond de 18 600€ par sinistre. Durée de garantie: 8 mois de loyers hors charges franchise comprise

NOTRE OFFRE DE GESTION

Loft One vous assure une gestion **simple** et **efficace**, au taux de **9 % TTC** du loyer annuel hors charges: appels de loyers, reversements mensuels, aide à la déclaration de revenus fonciers, encaissement et restitution des dépôts de garantie, états des lieux, travaux.



Ballade sur les quais de Seine



Institut National des Sciences Appliquées

Bel-Ami,

carrément favorable à l'investissement locatif



UNE MÉTROPOLE OÙ INVESTIR

6^e métropole de France et 2^e du Grand Ouest avec presque 500 000 habitants, Rouen possède un bassin d'emplois qui arrive en tête de la région.

La **forte demande locative** associée à une offre faible permet de stimuler l'économie des logements neufs. La ville possède ainsi de **nombreux atouts favorables** à l'investissement locatif :

- une **situation géographique convoitée** à 1 h 15 de la capitale;
- une **activité phare** : 1^{er} port céréalier de France et 2^e d'Europe;
- un vivier de **42 000 étudiants**;
- un secteur tertiaire en **plein essor** : 170 000 emplois dont 20 000 dans le développement tertiaire supérieur;
- une **forte demande locative surtout dans le neuf**.



6^E MÉTROPOLE
2^E DU GRAND OUEST



SITUATION GÉOGRAPHIQUE
CONVOITÉE



VILLE UNIVERSITAIRE
42 000 ÉTUDIANTS



HAUTES TECHNOLOGIES
20 000 EMPLOIS



1^{ER} PORT CÉRÉALIER DE FRANCE
2^E D'EUROPE



A13
À 1 H 15 DE PARIS



2 lignes de tramway



64 entreprises du numérique

Le Petit-Quevilly,

une commune carrément dynamique

PREMIÈRE COURONNE DE ROUEN

En 1^{re} couronne de Rouen et limitrophe aux quartiers prisés, le Petit-Quevilly séduit par sa **proximité** avec le centre-ville et le réseau de transports :

- lignes de **bus** ;
- ligne de **tramway** qui dessert le **centre-ville en 15 min** et la **future gare en 7 min** ;
- **voie rapide RN338** à 2 min (en direction de Rouen ou de l'autoroute A13) ;
- la Ligne Nouvelle Paris Normandie mettant **Paris à seulement 45 min de Rouen**.

Cet emplacement extrêmement convoité par les jeunes actifs et les familles a su développer une attractivité grâce à son bassin d'emplois, nourri par les **622 entreprises** implantées sur la commune et réparties en **5 zones d'activités** :

- **Seine Innopolis**, pôle d'excellence des technologies de l'information et de la communication : **500 emplois** ;
- **hôpital Saint-Julien** : 24 000 patients chaque année, **500 emplois** ;
- de grands groupes comme : AREVA, TOTAL ELF, MÉDIAMÉTRIE, et bien d'autres totalisant **des milliers d'emplois**.



VOIES RAPIDES

RN338 À 2 MIN



HYPERCENTRE

À 15 MIN



BASSINS D'EMPLOIS

ATTRACTIFS



622 ENTREPRISES

SUR LA COMMUNE



SEINE INNOPOLIS

64 ENTREPRISES
DU NUMÉRIQUE



Des appartements, carrément charmants

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN LOGEMENT PRÊT À LOUER

La résidence Bel-Ami, composée de 2 bâtiments à taille humaine, totalise 55 logements **du studio à l'appartement 4 pièces** où tout a été pensé pour satisfaire les modes de vie d'aujourd'hui :

- **belles surfaces** optimisées ;
- **tendances actuelles** : peinture lisse, carrelage grand format 40 x 40 cm et parquet stratifié dans les chambres ;
- **cuisine ouverte et aménagée** : meubles haut et bas, plan de travail stratifié, évier inox simple ou double cuve selon appartement, **plaque vitrocéramique, hotte, four encastré, réfrigérateur** ou espace dédié ;
- **espaces de vie extérieurs** : loggias, terrasses ou balcons pour tous les appartements, agrémentés de brise-soleil ou volets coulissants à lames* ;
- **salle de bains aménagée et équipée** : vasque sur meuble, pare-baignoire ou pare-douche, sèche-serviettes, **machine à laver**.

Tous les logements sont également équipés de visiophone et d'une place de parking.

*Selon numéro de lot.



**APPARTEMENTS
1 À 4 PIÈCES**
BELLES SURFACES



BELLES EXPOSITIONS
LOGEMENTS
LUMINEUX



**BALCON, TERRASSE
OU LOGGIA**
POUR TOUS LES
LOGEMENTS



**PRESTATIONS
ACTUELLES**
PENSÉES PAR
UNE ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR



**ÉQUIPEMENT
CONFORT**
CUISINE ÉQUIPÉE,
LAVE-LINGE,
PLACARDS INTÉGRÉS



55 logements du studio au 4 pièces



Cuisine équipée

Bel-Ami,

carrément favorable à l'investissement locatif

UN FORT BESOIN EN LOGEMENTS

Dans la première couronne de Rouen, **la demande locative est très forte** puisque les loyers sont moins élevés qu'en hypercentre. Le parc immobilier du quartier est ancien, 66 % des logements ont été construits avant 1974, et l'arrivée régulière de nouveaux habitants dans le quartier entraîne **une forte pression sur le marché immobilier**.

La résidence Bel-Ami répond ainsi à **une réelle demande locative** sur cette zone d'habitation prisée: résidence neuve et sécurisée dans un quartier calme, à deux pas des transports en commun, des commerces de proximité, des structures médicales et éducatives.

DES APPARTEMENTS DE 1 ET 4 PIÈCES

Le secteur attire principalement des actifs à la recherche de logements T2 et T3, qui correspondent à la taille de leur ménage (jeunes couples et célibataires). Pour répondre à cette demande, Bel-Ami propose 28 logements T2 et 22 logements T3.



« Les T2 et T3 constituent la majorité des demandes. Le juste prix oscille entre 9 et

11 €/m², selon le standing de la résidence et le type de prestations intérieures proposées. » Agence CAP'IMMO, Le Petit-Quevilly

UN LOYER MOYEN À 10,83 € DU M²

Le loyer moyen de Bel-Ami est **aligné sur le marché dans le neuf**, garantissant une mise en location rapide et durable de votre bien.



57 % DE LOCATAIRES
CONTRE 43 % EN FRANCE



LOCATIONS RAPIDES
UN LOYER ALIGNÉ
SUR LE MARCHÉ



28 T2 ET 22 T3
RÉPONDANT
À LA DEMANDE LOCATIVE



4 % DE RENTABILITÉ
EN MOYENNE



18 boulevard Lazare Carnot
BP 67131
31071 Toulouse Cedex 7