



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



BAILLARGUES (34)
L'IMPERIALE



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Points clés

Un référencement



by Consultim

BAILLARGUES

- 16 km de Montpellier,
- 2^{ème} commune la plus importante du Canton de Crès,
- À proximité de la mer.

SITUATION RÉSIDENCE

- À quelques minutes à pied du centre-ville de Baillargues.
- Environnement calme, pavillonnaire

DÉFISCALISATION 2022

- A partir de 190.281 € TTC ⁽¹⁾
- Rendement 3,21 % TTC/TTC ⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle : T4 2022 ⁽³⁾



* Source : www.baillargues.fr

(1) Prix TTC hors frais de prêt et frais de notaire, parking + (2) Rendement TTC parking inclus (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL. + (3) Date d'achèvement prévisionnelle 2022

- Baillargues est une commune du Département de l'Hérault et de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée. La Ville est jumelée à la ville espagnole de Rocafort, de la province de Valence.
- Baillargues est située en zone péri-urbaine, à 16 km de Montpellier, c'est aussi la 2^{ème} commune la plus importante du Canton du Crès avec + de 7.000 habitants.
- Baillargues en chiffres :

768

Hectares

2

Crèches

7.421

Habitants

3

Écoles

+ de 50

Associations

1

Collège

+ de 260

Entreprises

Une **ville dynamique** qui ne manque pas de projets :

- Le **parc Multiglisse** Gérard Bruyère à l'entrée de la ville
- Un **nouvel EPHAD** au nord de la ville
- La **réhabilitation** du centre ville

Localisation

Un référencement



by Consultim



- **Mauguio** : 11 mn en voiture
- **Montpellier** : 25 mn en voiture
- **Palavas-les-Flots** : 25 mn en voiture
- **Nîmes** : 39 mn en voiture
- **Parc naturel régional de Camargue** : 53 mn en voiture

Activités à Baillargues

Un référencement



by Consultim

Points d'intérêts



Arène municipale



Eglise romane de Saint-Julien



Château de Flaugergues



Les Cévennes

Sports



Golf- Domaine de Massane



Randonnée



Spa

Situation : zoom sur Montpellier

Un référencement



by Consultim



DÉMOGRAPHIE :

- 1^{ère} croissance démographique en France
- 7^{ème} ville de France en terme de population
- 50 % de la population à moins de 34 ans (Source : INSEE)
- 3^{ème} ville française où il fait bon vivre
- Montpellier 3^e ville universitaire de France soit 109 700 étudiants

ECONOMIE & INNOVATION :

- 1^{ère} région viticole mondiale (Sud de France Développement)
- Un des leader français en matière de recherche publique
- 2^{ème} meilleur incubateur mondial de start-up (Ubi Global 2018)
- 2^{ème} pôle mondial pour la recherche en agroenvironnement

6 PÔLES D'EXCELLENCE SOUTENUS PAR 8 PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ

Points clés de la Montpellier Méditerranée Métropole

Un référencement



- Avec **31 communes** et plus de **470 000 habitants**, Montpellier Méditerranée Métropole participe au vaste mouvement de regroupement communal, urbain et périurbain, engagé dans toute la France.
- La Métropole, est l'héritière d'une longue histoire. Marquée par les migrations, la richesse de ses activités économiques et culturelles, ce territoire est idéalement situé, au carrefour d'influences qui brassent toute la Méditerranée.



- **Sept domaines d'excellence, ces filières d'avenir constituent les grands axes de développement de Montpellier Méditerranée Métropole :**
 1. La Santé
 2. Le Développement Numérique
 3. La Mobilité et les Déplacements
 4. Le Développement Économique, Touristique et Industriel
 5. L'Agroécologie / Alimentation
 6. La Culture, le Patrimoine et l'Université
 7. Le Commerce et l'Artisanat



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



BAILLARGUES (34)

L'IMPERIALE

Le quartier



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Situation : Quartier

Un référencement



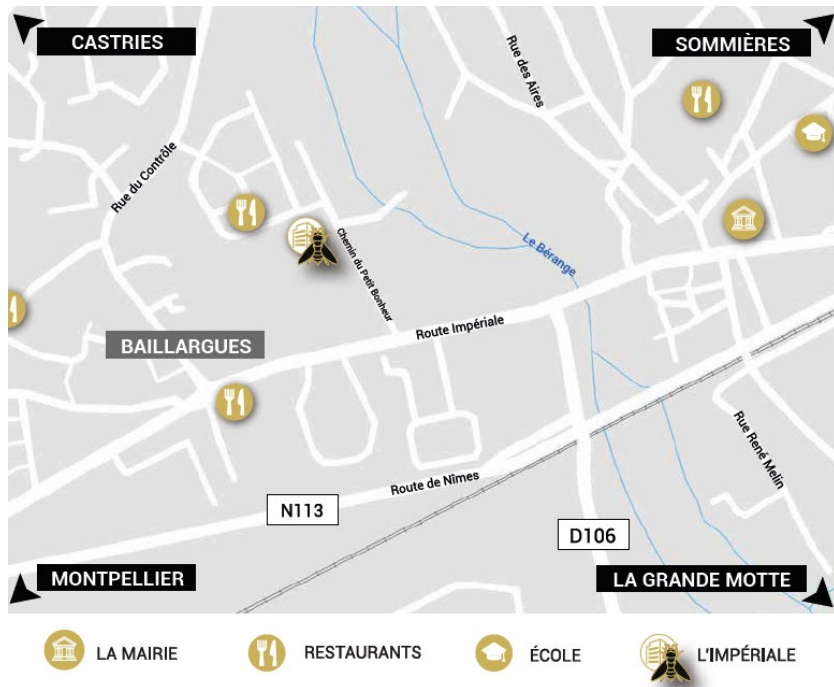
by Consultim



LA RÉSIDENCE PREND PLACE
DANS LE QUARTIER « NORD-
OUEST » :

Ce quartier abrite **2 563 habitants** qui ont une moyenne d'âge de 36 ans, vivent majoritairement en famille, et sont principalement propriétaires de leur logement. Le quartier dispose, aux alentours, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de santé.

141 CHEMIN DU PETIT BONHEUR BAILLARGUES (34670)



DESSERTTE DEPUIS LA RÉSIDENCE

- Bus – arrêt « Fenouillet » à 7 minutes à pied de la résidence – **Ligne 21** : relie Notre-Dame de Sablassou – Castelnau le Lez en 44 mn.
- Gare TER Baillargues à 7 mn en voiture de la résidence : relie Montpellier en 7 minutes, Narbonne en 1h10, Avignon en 1h03, et Toulouse en 3h06.
- Gare SNCF de Montpellier Saint-Roch à 35 mn en voiture : relie Marseille St Charles en 2h, Paris en 3h30 et Bordeaux en 4h30.
- Aéroport de Montpellier Méditerranée à 20 mn en voiture : relie Paris en 1h10, Nantes en 1h15, Lille en 1h30 et Lisbonne en 2h15.

Équipements accessibles à pied

Un référencement



by Consultim



À 6 mn
Parc



À 7 mn
Collège



À 7 mn
Arrêt de bus
« Fenouillet »



À 10 mn
École primaire et
maternelle



À 14 mn
Supermarché

Équipements accessibles en voiture

Un référencement



by Consultim

Depuis
la résidence



À 4 mn
Arène municipale



À 6 mn
Centre ville de
Baillargues



À 7 mn
Gare TER de
Baillargues



À 10 mn
Golf domaine de
Massane



À 22 mn
Aéroport Montpellier
Méditerranée



À 24 mn
Plage
le petit Travers



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



BAILLARGUES (34)

L'IMPERIALE

La résidence



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Résidence « L'IMPERIALE »

Un référencement



by Consultim



Illustrations non contractuelles

Résidence « L'IMPERIALE »

Un référencement



by Consultim



Illustration non contractuelle



CONCEPTION DE LA RÉSIDENCE

7 bâtiments
en R+3

36 logements
du T2 au T4

72 places de stationnement
(sous-sol et extérieur)

Espaces détente
grâce aux terrasses / balcons ou jardins pour
certains des logements

Résidence « L'IMPERIALE »

Un référencement



by Consultim



Illustration non contractuelle

- Résidence composée de **36 logements** dont **10 lots Cerenicimo** :
 - ↳ **10 appartements de type 2 pièces** répartis en diffus (bâtiments C, D, E, G),
 - ↳ **20 places de stationnement** en sous-sol et extérieur (2 places par logement),
- Balcon ou terrasse pour chaque logement
- A partir de **190.281 € TTC** ⁽¹⁾
- Prix immobilier : **4.210 €/ m²** ⁽²⁾
- Livraison prévisionnelle **T4 2022**
- Zone Pinel : **B1**

(1) Prix TTC, Hors frais de notaire, hors frais de prêt, parking.

(2) Hors frais de notaire, hors frais de prêt.

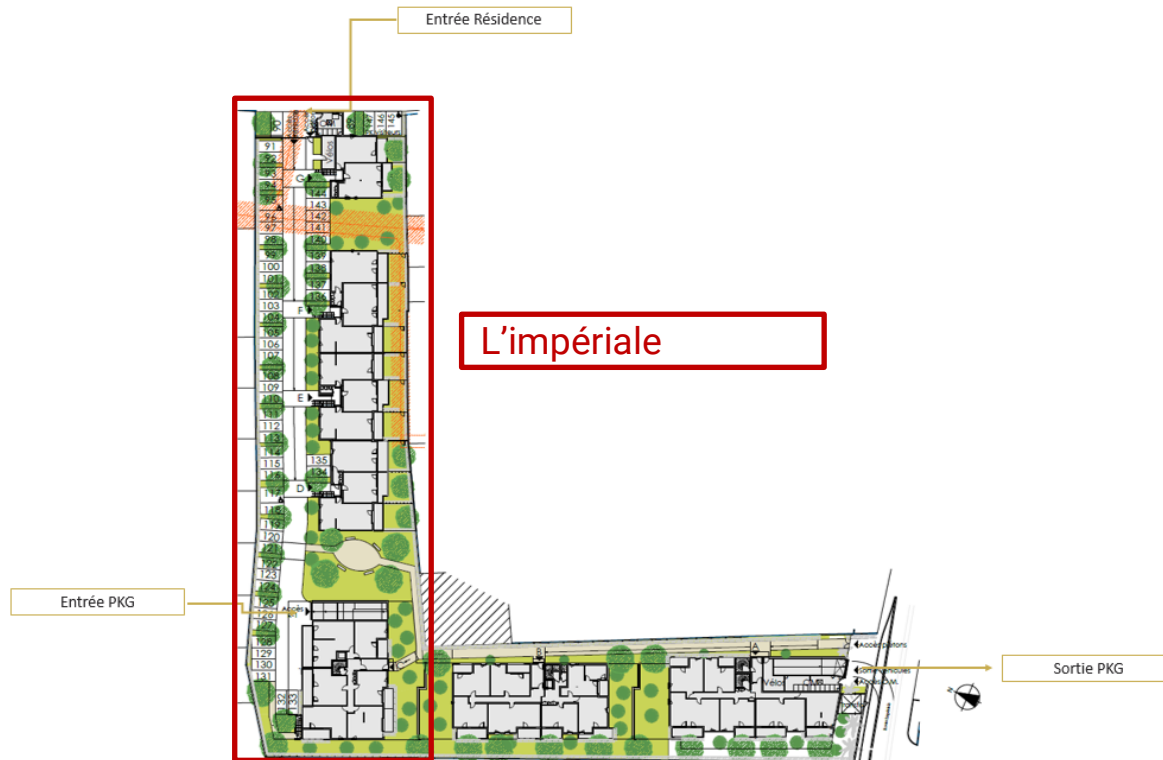
- **10 LOGEMENTS AVEC BALCON / TERRASSE**
- Carrelage 45 x 45 cm en grès émaillé au sol.
- Volets roulants électriques.
- Salle de bain / douche : meuble vasque, baignoire ou douche.
- Cuisine équipée : d'un bloc évier, plaque induction, une hotte tiroir ainsi que de meubles de rangement.
- Placards aménagés.
- L'eau chaude production collective par système ballon thermodynamique.
- Accès sécurisé par visiophone et badge vigik.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.

Exemple d'intérieur



Illustration et mobilier non contractuels

Plan masse



Typologie	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente TTC (parking inclus)
T2	10	de 41,8 m ² à 47,9 m ²	de 190.281 € à 219.481 €

NG PROMOTION

- Date de création : 2006
- Siège Social : MONTPELLIER
- Un promoteur avec une expertise, un savoir et qui propose des prestations de qualité.
- En quelques chiffres :
350 réservations / an , 4 agences,
35 collaborateurs, 1000 logements
construits



Une gestion proposée par FONCIA

Un référencement



by Consultim

FONCIA : LEADER EUROPÉEN DES SERVICES IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS

- Expert du secteur des services immobiliers résidentiels, Foncia dispose d'un réseau en France, en Suisse, en Belgique et en Allemagne.



- 500 agences
- 10.000 collaborateurs
- 2 millions de clients
- 70.000 locations
- 20.000 locations vacances
- 350.000 biens en gestion locative
- 900 millions d'euros de chiffre d'affaires en **2018**

Le mandat de garantie totale Foncia

- **Gestion** administrative, technique et financière
- **Garantie loyers impayés** : indemnisation des loyers à 100 % pendant une durée illimitée
- **Garantie d'occupation** : En cas de vacance / carence locative, 100 % des loyers pris en charge*

* **Carence locative** - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise de 3 mois (hors période hivernale)

Vacance locative - Indemnisation à hauteur de 100% des loyers et charges pendant 6 mois avec une franchise d'1 mois (ou 2 en cas de préavis réduit)



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



BAILLARGUES (34)

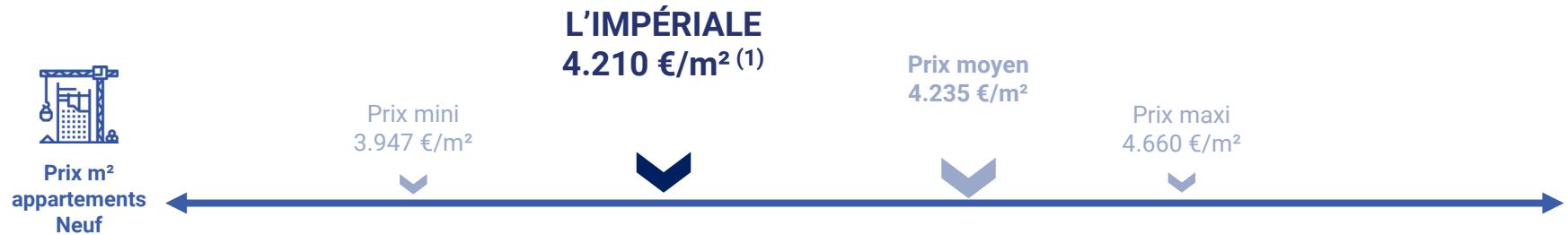
L'IMPERIALE

Etude immobilière



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

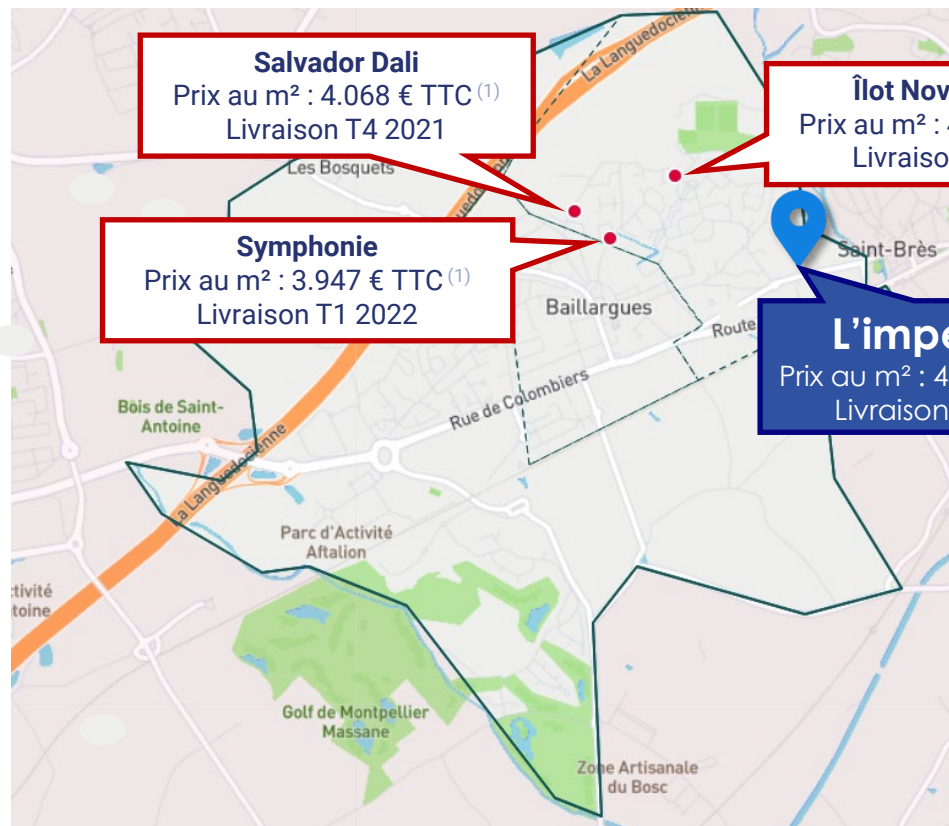


Le marché de l'immobilier neuf sur Baillargues

Un référencement



by Consultim



⁽¹⁾ Prix Immobilier hors parking

Source : selogerneuf.com

Juin 2020



Illustration non contractuelle

Résidence Pinel



BAILLARGUES (34)

L'IMPERIALE

Etude locative



LA PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

by Consultim

Etude locative T2

Un référencement



by Consultim

Source	Emplacement	Type	Surface	Loyer mensuel	Description
Se Loger	BAILLARGUES Quartier Nord Nord Ouest	T2	38.87 m ²	575 €	situé dans une jolie résidence situé centre ville, route Impériale, appartement deux pièces composé d'une pièce de vie avec cuisine équipée (évier inox, plaque 2 feux, hotte, meubles hauts et bas, réfrigérateur top), d'une chambre, d'une salle d'eau aménagée avec WC, d'un balcon de 9m ² . Il bénéficie de deux places de parking en sous-sol.
Se Loger	BAILLARGUES Quartier Nord Nord Ouest	T2	40.65 m ²	590 €	Proche des transports en commun, du centre-ville et des commerces, agréable T2 situé dans une résidence neuve. Il est composé d'une pièce de vie avec cuisine équipée (évier inox, plaque 2 feux, hotte, 9.00m ² . Il bénéficie de deux places de parking en sous-sol.
Se Loger	BAILLARGUES Quartier centre ville	T2	51 m ²	700 €	2ème étage d'une résidence récente, très bel appartement type 2 de 51,20M ² habitables comprenant une entrée avec grand placard aménagé, un séjour coin cuisine aménagée, une chambre de 12,60M ² , une salle d'eau avec toilette, une terrasse de 19,5M ² , et deux places de parking.
Se Loger	BAILLARGUES Quartier Nord Nord Ouest	T2	40.65 m ²	585 €	Proche des transports en commun, du centre-ville et des commerces, agréable T2 situé dans une résidence neuve. Il est composé d'une pièce de vie avec cuisine équipée (évier inox, meuble haut et bas, plaque 2 feux, hotte, réfrigérateur top) et d'un balcon de 8.90m ² . Il bénéficie de deux places de parking en sous-sol.
Se Loger	BAILLARGUES Quartier Nord Nord Ouest	T2	46.43 m ²	615 €	Située aux portes de la Métropole de Montpellier, desservit par les TER afin de rejoindre le centre-ville de Montpellier en 10 minutes tout au long de la journée. À 500 mètres de la résidence se trouvent une école, une boulangerie, une boucherie et une banque. Le premier centre commercial est à 4 minutes en voiture. L'aire de jeux de la dentelière est à 2 kilomètres et le golfe Montpellier Massane est à 2,5 km. Pour sortir de la ville, pour aller à Nîmes ou à Montpellier, vous pouvez prendre l'autoroute A9 ou le train à la gare TER, à seulement 2 kilomètres.

L'IMPERIALE
564 € par mois ⁽¹⁾

Loyer moyen
mensuel T2
613 € par mois



Moyenne location T2 : 613 €/mois

(1) Prix moyen TTC parking inclus)



Illustration non contractuelle

L'IMPERIALE

Baillargues (34)

Type de fiscalité : PINEL

Mise en commercialisation : 07/2020

Promoteur : NG PROMOTION



10 lots
2 pièces

balcon / terrasse et 2
places de parking par
logement



à partir de
190.281€ TTC ⁽¹⁾



Rendement
3,21 % TTC/TTC ⁽²⁾



Livraison
prévisionnelle
4^{ème} T 2022 ⁽³⁾

(1) Prix TTC parking + offre cuisine et frais intercalaires inclus. Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement TTC parking inclus (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

(3) Date prévisionnelle d'achèvement.



Baillargues (34) L'IMPERIALE

Une Promotion



Un référencement



Illustration non contractuelle

CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Immatriculée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Coeur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE. Document exclusivement réservé aux Professionnels du Patrimoine. Ne peut être diffusé aux clients finaux.

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.