

SEJOURS DU PARC SOISSONS (02) - Picardie

AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

A Soissons un secteur sur lequel la proportion de senior est importante et en constante augmentation : + de 25% de la population est âgée de + de 60 ans. A l'horizon 2030 cette proportion devrait passer à + de 30 %.

- Une ville qui correspond parfaitement aux agglomérations recherchées par les seniors.

Les modes de résidence des personnes âgées en France :

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés : "Les petites unités urbaines de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quelque soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6% seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11% font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services."

Une implantation en parfaite adéquation avec les besoins des seniors :

- La résidence est implantée en plein coeur de ville sur le parc Gouraud, à quelques minutes à pied ou en voiture des principales commodités :

Gare SNCF : 2 minutes de la résidence

Mairie de Soissons : 4 minutes de la résidence

Les + de la résidence :

Des espaces communs spécialement dédiés aux occupants seniors de la résidence :

- Accueil
- Conciergerie
- Salle de Fitness
- Sauna
- Balnéo
- Salon de thé
- Salle de conférence
- Restaurant
- Ascenseur à tous les étages
- Accès handicapé pour tous les logements
- Cuisine équipée
- Douches à l'italienne

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

Pour l'acquisition d'un T au prix de 90 468 € HT, loyer mensuel prévisionnel de 323 €, un complément de revenu défiscalisé de :

Sous le dispositif Censi Bouvard (*Système de la réduction d'impôt à 18 %*).

- Sur 10 ans : 37 056 €
- Sur 15 ans : 58 738 €
- Sur 20 ans : 72 275 €

Sous le dispositif LMNP classique (*système de déduction des amortissements*)

- Sur 10 ans : 37 056 €
- Sur 15 ans : 58 738 €
- Sur 20 ans : 81 526 €
- Sur 25 ans : 105 477 €
- Sur 30 ans : 130 649 €
- Sur 35 ans : 157 105 €
- Sur 40 ans : 184 910 €

Le marché locatif

Secteur de Soissons :

Données démographique : les personnes de + de 60 ans sur le secteur de Soissons :

En % de la population : (Sources : INSEE)

Ville de Soissons :

	Hommes	Femmes
Personnes de + de 60 ans	20.3 %	26.5 %
Dont personnes :		
âgée de 75 à 89 ans	7.3 %	11.8 %
âgée de 90 ans et plus	0.4 %	1.3 %

Communauté d'agglomération du Soissonnais :

	Hommes	Femmes
Personnes de + de 60 ans	20.5 %	26.2 %
Dont personnes :		
âgée de 75 à 89 ans	6.6 %	10.8 %
âgée de 90 ans et plus	0.3 %	1.2 %

Département de l'Aisne :

	Hommes	Femmes
Personnes de + de 60 ans	18.9 %	24.3 %
Dont personnes :		
âgée de 75 à 89 ans	6.1 %	9.9 %
âgée de 90 ans et plus	0.3 %	0.9 %

Le marché locatif

Région Picardie :

	Hommes	Femmes
Personnes de + de 60 ans	17.8 %	22.3 %
Dont personnes :		
âgée de 75 à 89 ans	5.4 %	8.6 %
âgée de 90 ans et plus	0.3 %	0.9 %

Proportion des personnes à la retraite sur le secteur :

	Soissons	Communauté d'agglomération du soissonnais	Département de l'Aisne	Région Picardie
Retraités en % de la population	26.9 %	27.3 %	26.8 %	24.7 %
Évolution sur dix ans	+ 5.5 %	+ 5.4 %	+ 4.1 %	+ 3.8 %

Projection démographiques des populations de + de 60 ans sur le secteur de Soissons :

Sur le département de l'Aisne :

	Année 2005	Projection en 2030
60 ans - 74 ans	12.4 %	18.9 %
75 ans et plus	7.8 %	12.3 %

Le marché locatif

Sur la région Picardie :

	Année 2005	Projection en 2030
60 ans - 74 ans	11.6 %	17.5 %
75 ans et plus	6.9 %	11.5 %

L'offre en hébergement pour les personnes âgées sur le secteur :

	Soissons	Département du 02
Résidences médicalisées	0	66
Résidences non médicalisées	8	54

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Sur la région Picardie, comme sur le département de l'Aisne et la ville de Soissons une forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans. Les projections démographiques réalisées par l'INSEE pour 2030 montrent que cette proportion ira en augmentant fortement.

Une offre en hébergement réduite à seulement 8 établissements sur la ville de Soissons et une forte prépondérance des établissements médicalisés sur le département de l'Aisne. Un phénomène qui crée une pénurie en hébergement pour les seniors valides, l'assurance d'un remplissage effectif et rapide de la résidence Séjour du Parc, une résidence située en hyper centre de Soissons.

Le marché immobilier

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Soissons dans le neuf
3 374 €/m²	2 717 €/m²	2 820 €/m²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Soissons	Prix moyen au m ² sur le département de l'Aisne	Prix moyen au m ² sur la région Picardie
T1	3 272 €	2 683 €	Nc	Nc	3 570 €
T2	3 430 €	2 813 €	2 830 €	2 830 €	2 990 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Sources : DREAL Picardie)

	Évolution sur un an
Département de l'Aisne	- 2.7 %
Région Picardie	+ 8.5 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)
(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Sur les cinq dernières années secteur de Soissons	+ 13.6 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Soissons	+ 2.72 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de la Picardie	+ 2.86 %

Évolution de l'indice INSEE sur un an (de 2010 à 2011) :

Département de l'Aisne	+ 1.8 %
Région Picardie	+ 3.5 %

L'indice de prix mesure l'évolution d'un parc de référence. La méthodologie repose sur des modèles économétriques expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques.

L'indice mesure chaque trimestre l'évolution de la valeur de ce parc en prenant comme base 100 le quatrième trimestre 2000.

Le marché immobilier

Étude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs (appartements) au dernier trimestre 2010 :

Région Picardie :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	409 unités	+ 6.3 %
Ventes-Réservations	218 unités	- 25.1 %
Stocks	836 unités	- 4.5 %

Département de l'Aisne :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	0 unités	0 %
Ventes-Réservations	12 unités	- 61.3 %
Stocks	26 unités	- 75 %

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Ville de Soissons	- 0.4 %
Communauté d'agglomération du Soissonnais	- 0.2 %
Département de l'Aisne	+ 0.1 %
Région Picardie	+ 0.3 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

Le marché immobilier

Composition du parc de logement sur le secteur :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

En % du parc de logement existant (Sources : INSEE)

	Avant 1990	Après 1990
Ville de Soissons	94.3 %	5.7 %
Communauté d'agglomération du Soissonnais	91.1 %	8.9 %
Département de l'Aisne	91.1 %	8.9 %
Région Picardie	87.5 %	12.5 %

	Maisons	Appartements
Ville de Soissons	33.5 %	65.2 %
Communauté d'agglomération du Soissonnais	52.9 %	46 %
Département de l'Aisne	76.4 %	22.8 %
Région Picardie	72.6 %	26.2 %

	Résidences principales	Résidence secondaires
Ville de Soissons	91.6 %	1.3 %
Communauté d'agglomération du Soissonnais	92.4 %	1.4 %
Département de l'Aisne	88.6 %	4.1 %
Région Picardie	88.9 %	4.9 %

Le marché immobilier

L'EMPLACEMENT DE LA RESIDENCE :

Une résidence senior en hyper centre de Soissons en parfaite adéquation avec les attentes des seniors en matière d'hébergement en résidence service :

Les modes de résidence des personnes âgées en France :

(Sources : INSEE-Trajectoire résidentielle des personnes âgées)

Une préférence pour les petites villes et pour leur centre chez les plus âgés : "Les petites unités urbaines de moins de 20 000 habitants séduisent les seniors, quelque soit leur âge. Les communes rurales attirent des personnes de moins de 70 ans, mais la tendance s'inverse ensuite. Après 80 ans, 6% seulement des migrants quittent la ville ou les bourgs pour une commune rurale, tandis que 11% font le mouvement inverse. Aux âges élevés, la ville est préférée, en particulier son centre, car elle offre un meilleur accès aux équipements et aux services."

Les modalités de logements chez les seniors : Plus les personnes âgées vieillissent, plus leur choix se porte sur des logements de petites tailles, à partir de 70 ans, le statut de locataire est préféré à celui de propriétaire.

L'implantation de la résidence :

La résidence est implantée en plein coeur de ville sur le parc Gouraud, à quelques minutes à pied ou en voiture des principales commodités :

Gare SNCF : 2 minutes de la résidence

Mairie de Soissons : 4 minutes de la résidence

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² conformes aux moyennes locales pour une résidence service. Ce type de résidence comporte de nombreux espaces communs de services engendrant un coût supplémentaire pour les acquéreurs.

Une situation exceptionnelle en plein centre ville, en parfaite adéquation avec les besoins en logements des seniors.