



## COTE PROVENCE GREOUX LES BAINS (04) - PACA

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



Investissez sur la région la plus ensoleillée de France

## Côté Provence



Norme  
**BBC**

### LOI SCCELLIER, Résidence principale ou location saisonnière

#### Aides financières pour les logements BBC jusqu'à fin 2010

**Economisez jusqu'à 75 000 € d'impôts !\***

**Soit 8 333 €/an pendant 9 ans**

**Créez un déficit foncier**

**Investissez sur le premier Bâtiment  
Basse Consommation de la région**

\*Pour 300 000 € d'investissement

**Le non-respect des engagements de location (durée de 9 ans minimum et mise en place du premier locataire 1 an maximum après livraison du bien) entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.**

- Situation idéale à 15km du centre de recherche ITER et à 45min. d'Aix-en-Provence
- Marché locatif en pénurie de biens neufs
- Forte demande saisonnière pour les curistes
- Attrait touristique forts : lacs et gorges du Verdon à proximité
- Charges de chauffage divisées par 3 grâce à l'isolation renforcée (norme BBC)

# GRÉOUX-LES-BAINS

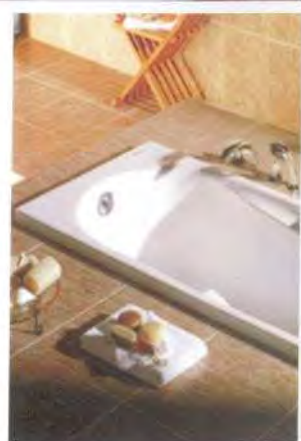
CÔTÉ PROVENCE



De petits immeubles aux **prestations soignées...**  
... entre **espaces verts** et espaces détente.

## Des prestations de qualité pour un «bien-être» au quotidien

- Porte palière anti-effraction avec serrure  
3 points de sécurité RADIAL SI, judas optique
- Portier vidéophone dans chaque appartement
- Sols en carrelage grès émaillé 30x30 avec plinthes assorties
- Faïence toute hauteur au pourtour des éléments de la salle de bain
- Ensemble meuble vasque avec miroir surmonté d'un bandeau lumineux dans les salles de bain, selon plan
- Radiateur sèche-serviettes dans les salles de bain
- Electricité intérieure conforme aux normes en vigueur
- Placards livrés aménagés
- Piscine réservée à la copropriété



## Découvrez une petite résidence au cœur d'un environnement exceptionnel...



Gréoux est une charmante petite ville provençale située au cœur des plateaux de Valensole - célèbre pour ses lavandes - et à proximité des lacs et des gorges du Verdon. Dominée par un ancien château fort, Gréoux-les-Bains séduit de par ses ruelles tortueuses et ses places ombragées.



Réputée pour la qualité de ses eaux thermales, curistes et touristes bénéficient de leurs bienfaits dans un superbe établissement d'inspiration gallo-romaine ouvert sur des jardins et des fontaines. Baptisée « Oasis romantique du Verdon » par Jean Giono, cette station thermale nichée au cœur d'une nature multiple et généreuse sous un climat sec et ensoleillé, est un endroit privilégié pour la santé et les loisirs en famille.

Gréoux enchante par les nombreuses promenades à faire aux alentours. Quelques épisodes de son histoire sont d'ailleurs à découvrir à travers les vestiges conservés de son époque médiévale.

### Focus sur le projet ITER

A la croisée des Alpes et de la Méditerranée, la Provence est à la fois une terre aux traditions millénaires et un creuset de la modernité. En effet, la France offre au programme de recherche international ITER et à tout son personnel un site privilégié situé dans le sud-est de la France, au confluent des rivières de la Durance et du Verdon.



Le site proposé pour la construction d'ITER est contigu au Centre de Cadarache du CEA (Commissariat à l'Energie Atomique). Le projet ITER a été élaboré afin de faire face à la carence énergétique mondiale. Il est l'aboutissement d'un demi-siècle de recherches scientifiques rendant possible le rêve ambitieux d'offrir à l'humanité la maîtrise de l'énergie solaire.



Norme  
BBC



# GRÉOUX-LES-BAINS

CÔTÉ PROVENCE



## Le projet ITER : une demande d'habitations en constante évolution

Les communes environnantes comme Aix-en-Provence, Manosque, et Gréoux-les-Bains, à proximité du lieu de travail, prévoient dès à présent, comme elles ont su le faire pour le personnel du CEA et de Tore Supra, la possibilité d'accueillir le personnel du projet ITER et leurs familles dans un cadre privilégié.

## Gréoux-les-Bains, station thermale...

Entré Luberon et Verdon, le village est situé au cœur des plateaux de Valensole - célèbre pour ses lavandes - et à proximité des lacs et des gorges du Verdon.

Paysages baignés de soleil, mosaïque de couleurs, cocktail de senteurs... Telles sont les premières offrandes de Gréoux-les-Bains.

...au cœur du Parc Naturel Régional du Verdon.

### Accès :

- par la route : autoroute du Sud, sortie Senas - autoroute Aix/Manosque, sortie Gréoux-les-Bains ou Manosque
- par train / TGV : gare de Manosque, Marseille ou Avignon.
- par avion : aéroport de Marseille-Marignane.



l'art, d'investir  
dans la  
**pierre**  
de toute sérénité

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + de l'emplacement :

**Un secteur résidentiel :** Gréoux les Bains, une situation centrale et privilégiée : Une ville "à la campagne" mais à proximité des grands centres économiques et technologiques de la région Provence Alpes côte d'Azur :

- A 65 km d'Aix en Provence
- A 14 km de Manosque
- A moins de 100 km de Marseille
- A 17 km de Cadarache et du projet ITER.

Une ville en besoin de logements neufs

**Le projet ITER :** Cadarache a été choisi comme lieu d'implantation du projet ITER ( International Thermonuclear Experimental Reactor). Ce projet d'un coût de 20 milliard d'euros prévoit la construction du premier réacteur thermo nucléaire sur le site de Cadarache. ITER et le site de Cadarache c'est 4 500 salariés sur le site et d'ici à 2020 9 000 salariés et chercheurs supplémentaires.

## L'implantation de la résidence :

- Une résidence située en centre ville à seulement quelques mètres des thermes
- Dans un environnement résidentiel et verdoyant.

## Les + de la résidence :

- Tous les logements seront labellisés BBC : majoration de la réduction d'impôt
- Une orientation générale optimale pour le sud de La France: Ouest .
- Trois bâtiments à taille humaine qui se répartissent dans une copropriété comprenant de larges espaces verts.
- Une grande variété de logements susceptibles de convenir à tout type d'occupants: du T2 au T4
- Des logements qui proposent de grandes surfaces: + de 67m<sup>2</sup> pour les T3 et + de 88 m<sup>2</sup> pour les T4 avec terrasse ou jardins privatifs pour les logements en RDC.
- Tous les appartements sont dotés de garage ou de parking en sous sol
- Une résidence destinée au locatif ou à l'accession à la propriété.

## Les + fiscaux :

Pour vos clients payant de 3 542 € à 10 633 € d'impôt par an, une réduction de l'imposition de 41 % à 100 % sur 16 ans

**Exemple investisseur :** revenus annuels nets fiscaux de l'acquéreur : 60 000 €

Acquisition d'un T2 au prix de 170 000 €, loyer annuel de 6 036 €

Dispositif fiscal : Scellier BBC intermédiaire.

## Épargne mensuelle (moyenne annuelle sur 20 ans)

- Pour 0 % d'apport : 449 € d'épargne mensuelle
- Pour 10 % d'apport : 344 € d'épargne mensuelle
- Pour 20 % d'apport : 239 € d'épargne mensuelle
- Pour 30 % d'apport : 135 € d'épargne mensuelle

Financement sur 20 ans, prêt amortissable au taux de 4.65 %, taux d'endettement inférieur à 30 %.

# Intérêt de la résidence

## Les + patrimoniaux :

- Une demande croissante en logement sur le secteur avec le développement du projet ITER à 15 km de la résidence : Projection de création d'emplois sur le secteur d'ici à 2020: + de 11 000 emplois.
- Un secteur résidentiel recherché: Gréoux Les Bains est une station thermale qui bénéficie d'une forte fréquentation. Elle constitue également un lieu de villégiature et de vie recherché pour son cadre pittoresque et de qualité.
- Une forte croissance démographique sur Gréoux les Bains, porteuse d'une demande en logement sur le long terme (+ 2.9 % par an contre + 0.7 % au niveau national)
- Un niveau de construction neuve qui ne répond pas à la demande locale : + de 70 % des logements ont été construits avant 1990.
- Une demande locative forte mais insatisfaite :
- une offre locative réduite par la présence d'un parc de résidences secondaires important et par une forte proportion de logements occupés par leurs propriétaires.

**Conséquences** : Une forte croissance des prix :

Sur le long terme : Évolution de l'indice INSEE Notaires de France par an (moyenne annuelle sur les cinq dernières années) : + 4.10 %

Sur le court terme : Évolution des prix dans le neuf sur les années 2010-2011 : + 10.9 %

## Valorisation du patrimoine immobilier :

### **Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :**

Acquisition d'un T2 au prix de 170 000 €, loyer annuel de 6 036 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1% par an : Capital acquis sur 25 ans: 218 013 €

- Plus value réalisée : 48 013 €

Hypothèse de revalorisation marché: + 4.12 % (Moyenne annuelle de l'indice INSEE sur les cinq dernières années, secteur de Gréoux Les Bains)

- Capital acquis sur 25 ans : 466 448 €

- Plus value réalisée : 296 448 €

# Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence	Communauté de communes Lubéron Durance Verdon	Alpes de Haute Provence
Ensemble	9.10 €/m <sup>2</sup>	9.8 €/m <sup>2</sup>	9.8 €/m <sup>2</sup>
T2	9.38 €/m <sup>2</sup>	10.2 €/m <sup>2</sup>	Nc
T3	9.14 €/m <sup>2</sup>	9.4 €/m <sup>2</sup>	Nc
T4	11 €/m <sup>2</sup>	9.4 €/m <sup>2</sup>	Nc

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	+ 3.5 %
France entière	+ 2.9 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon
T2	+ 7.3 %
T3	+ 2.8 %
T4	- 3.1 %

Le marché locatif sur le secteur de Gréoux Les Bains (Sources INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Gréoux Les Bains	Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	Département des Alpes de Haute Provence	Région Provence Alpes Côte d'Azur
Propriétaires	55.1 %	53.6 %	58.6 %	54.5 %
Locataires	41.1 %	43.3 %	36.8 %	41.7 %

Taux de vacance des logements :

Gréoux Les Bains	2.8 %
Alpes de Haute Provence	6.8 %
Provence Alpes Côte d'Azur	6.6 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

## Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Gréoux Les Bains :

### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Gréoux Les Bains	17 ans	6 ans
Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	17 ans	7 ans
Département des Alpes de Haute Provence	18 ans	7 ans
Région Provence Alpes Côte d'Azur	18 ans	9 ans

**LE GESTIONNAIRE :** Un gestionnaire local qui bénéficie de la structure logistique du premier réseau d'agences immobilières en France :

### *Le Premier Réseau Immobilier Français.*

- Créé en 1965, ORPI est aujourd'hui le 1er réseau d'agences immobilières en France.
- Plus de 1.200 points de ventes répartis sur tout le territoire.

### Les piliers du succès de notre réseau :

- La marque ORPI est puissante, sa notoriété est établie, reconnue et croissante..
- Le fichier commun ORPI est un atout commercial unique en immobilier. Il contribue fortement au développement du chiffre d'affaire des agences et à la qualité du service aux clients.
- Le savoir-faire ORPI repose sur une expertise métier innovante, éprouvée et sur l'application d'une démarche qualité exigeante

### Les chiffres clés du réseau :

- Plus de 1 200 agences en France.
- 6 000 collaborateurs.
- Plus de 50 000 transactions par an.
- Plus de 60 GIE locaux (Groupements d'Intérêt Economique).
- Plus de 100 000 annonces sur [www.orpi.com](http://www.orpi.com).
- Plus de 40 ans de succès.

### Une présence média multi-supports pour une audience record :

- Télévision : des campagnes de publicité puissantes diffusées sur toutes les grandes chaînes.
- Presse : une présence qualitative dans les grands dossiers immobiliers (l'Express, Capital, l'Expansion...).
- Presse gratuite immobilière : « des journaux GIE » que les acquéreurs et les vendeurs apprécient.
- Une présence Internet croissante sur les sites clés.
- ORPI reconnu et interviewé comme une référence sur le marché immobilier.
- De nombreuses citations dans la presse et l'audiovisuel.

# Le marché locatif

Bénéficiaire d'une gamme de services complète :

Des compétences et des services ORPI pour répondre à l'ensemble de vos besoins :

Achat / Vente / Location / Location de vacances / Gestion locative / Syndic de copropriété / Immobilier d'entreprise et fonds de commerce.

**La marque ORPI, un gage de sécurité**

L'avis de DIRECT PRODUIT :

**Un investissement locatif sécurisé par :**

- Une demande importante dans le locatif sur le secteur de Gréoux Les Bains, avec la présence du projet ITER à seulement 15 km
- Une offre locative insuffisante sur le secteur : la grande majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires
- Des niveaux de loyers conformes aux moyennes du marché locatif local.
- Des taux de vacances des logements très faibles.
- Des loyers qui présentent des niveaux d'augmentation supérieure à la moyenne nationale
- Une gestion sécurisée par le recours au premier réseau d'agence immobilière française : ORPI

Article 28 de la loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 :

*Toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier des dispositions prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, au b du 2 de l'article 199 undecies A, ainsi qu'aux articles 199 terdecies, 199 sexdecies et 199 septdecies du code général des impôts doit comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.*

*Sous le dispositif Scellier, le propriétaire doit s'engager à louer le logement sur une durée minimale de neuf ans (renouvelable deux fois par période triennale en Scellier intermédiaire. A défaut, l'intégralité des réductions d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.*

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	353 000 €
Fourchette intermédiaire	276 000 €
Fourchette basse	166 000 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> :

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Gréoux Les Bains dans le neuf
3 229 €	2 090 €	3 460 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> en PACA
T2	3 167 €/m <sup>2</sup>	2 050 €/m <sup>2</sup>	4 640 €/m <sup>2</sup>
T3	3 233 €/m <sup>2</sup>	2 092 €/m <sup>2</sup>	4 250 €/m <sup>2</sup>
T4	3 308 €/m <sup>2</sup>	2 306 €/m <sup>2</sup>	4 270 €/m <sup>2</sup>

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Sources : DREAL Provence Alpes Côte d'Azur)

	Évolution sur un an
Provence Alpes Côte d'Azur	+ 10.9 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)

Sur les cinq dernières années secteur de Gréoux Les Bains	+ 20.6 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Gréoux Les Bains	+ 4.12 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années région PACA	+ 3.8 %

Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2009 à 2010) :

Provence Alpes Côte d'Azur	+ 3.9 %
Alpes de Haute Provence	+ 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 premier trimestre 2011 :

Région Provence Alpes Côte d'Azur

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	3 050 unités	- 13.8 %
Ventes - Réservations	2 690 unités	- 14.3 %
Stocks	6 788 unités	- 4.1 %

Département des Alpes de Haute Provence

Tous types d'appartements :

		Variation sur un an
Mises en vente	117 unités	Nc
Ventes - Réservations	32 unités	+ 146.2 %
Stocks	160 unités	+ 220 %

## Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Gréoux Les Bains	+ 2.9 %
Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	+ 1.9 %
Alpes de Haute Provence	+ 1.4 %
Provence Alpes Côte d'Azur	+ 0.9 %
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
Gréoux Les Bains	73.4 %	26.6 %
Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	80.6 %	19.4 %
Département des Alpes de Haute Provence	81.3 %	18.7 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	83.6 %	16.4 %

### Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Gréoux Les Bains	28.5 %	66.7 %
Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	53.1 %	45.3 %
Département des Alpes de Haute Provence	60.7 %	37.8 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	40.7 %	58.1 %

	Résidences principales	Résidences secondaires
Gréoux Les Bains	28.7 %	68.4 %
Communauté de Communes Lubéron Durance Verdon	71.4 %	21.3 %
Département des Alpes de Haute Provence	60.3 %	32.8 %
Région Provence Alpes Côte d'Azur	76.1 %	17.3 %

# Le marché immobilier

## **L'EMPLACEMENT DE LA RESIDENCE :**

Gréoux Les Bains : Une charmante petite ville provençale située au coeur des plateaux de Valensole et à proximité des lacs et gorges du Verdon.

Gréoux les Bains, une situation centrale et privilégiée : Une ville " à la campagne" mais à proximité des grands centres économiques et technologiques de la région Provence Alpes côte d'Azur:

- A 65 km d'Aix en Provence
- A 14 km de Manosque
- A moins de 100 km de Marseille
- A 17 km de Cadarache et du projet ITER.

Le projet ITER : Cadarache a été choisi comme lieu d'implantation du projet ITER ( International Thermonuclear Experimental Reactor). Ce projet d'un coût de 20 milliard d'euros prévoit la construction du premier réacteur thermo nucléaire sur le site de Cadarache. ITER et le site de Cadarache c'est 4 500 salariés sur le site et d'ici à 2020 9 000 salariés et chercheurs supplémentaires.

## **L'implantation de la résidence :**

- Une résidence située en centre ville à seulement quelques mètres des thermes
- Dans un environnement résidentiel et verdoyant.

## **Le Promoteur :**

Soucieux d'offrir à ses clients des produits de qualité, ce promoteur apporte un soin particulier pour : le choix des emplacements, la sélection des partenaires spécialistes de l'acte de construire, qu'ils soient architectes, ingénieurs ou entrepreneurs, le sérieux de la relation avec les notaires, les spécialistes de la vente immobilière ou la gestion de biens, la présence continue dans l'accompagnement du client, en partenariat avec les interlocuteurs habituels, notaire et commercialisateur, afin de satisfaire les demandes particulières du client.

Ainsi la fiabilité de nos services internes, techniques, juridiques, financiers, la rigueur de nos partenaires, concourent à donner un service optimisé.

Le développement du Groupe a permis à ce dernier de devenir un interlocuteur privilégié des Collectivités Locales.

Le Groupe est ainsi fortement impliqué dans le développement des régions où le groupe intervient, qu'il s'agisse d'habitats traditionnels, de résidences

Parce que la réussite d'un programme repose sur une méthode et des compétences spécifiques, le Groupe choisit tous ses partenaires en fonction de leurs références, expériences et savoir-faire. Et parce que la qualité de l'ouvrage dépend de la cohérence de sa mise en oeuvre, le promoteur gère l'intégralité de ses projets, depuis la conception jusqu'à la livraison finale. Ainsi, tous les clients bénéficient de garanties solides pour le suivi de réalisation, le respect des délais et la qualité des biens livrés.

# Le marché immobilier

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

### Un placement immobilier patrimoine + plus value :

- Une croissance démographique forte sur le secteur : + 2.3 % sur Gréoux les bains (+ 0.7 % au niveau national).
- Une offre en logement particulièrement faible : une forte proportion de résidences secondaires et un parc de logement âgé, + de 60 % du parc est antérieur à 1990, créant ainsi une véritable pénurie.
- Conséquence : un niveau de vente particulièrement élevé dans le neuf avec une progression des ventes sur le secteur de Gréoux Les Bains de + 146 % en un an et un niveau de prix qui ne cesse de croître : + 20.6 % sur les cinq dernières années ( évolution de l'indice INSEE-Notaires de France sur les cinq dernières années) et + 3.5% pour les appartements neufs.
- Un secteur résidentiel, prisé par les retraités et par les CSP ++ qui travaillent sur le site de Cadarache appelé à connaître un essor important avec le projet ITER qui devrait créer sur le secteur + de 10 000 nouveaux emplois à l'horizon 2020.