



VILLA PABLO ANTIBES JUAN LES PINS (06) - 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
contact@azur-interpromotion.com



Antibes Juan-les-Pins (06)

Villa Pablo



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

K&M
Immobilier

Co-Promotion


**GROUPE
GAMBETTA**

Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Un emplacement privilégié : A Antibes Juan les Pins, ville de réputation internationale qui offre à ses habitants tous les avantages de la riviera française : Plages de sables fins, port de plaisance parmi les plus connus du monde, la promenade du Cap d'Antibes. Autant d'atouts qui font d'Antibes Juan les Pins un lieu de vie recherché où il fait bon vivre.

La localisation de la résidence :

Au pied de la résidence : Le parc Exaflora : 5 hectares de verdure.
A quelques minutes seulement du centre ville, des commerces et écoles.

Les + de la résidence :

- Une résidence de standing.
- Deux bâtiments à l'architecture moderne et bénéficiant d'une orientation optimale : sud est
- Du studio au 3 pièces qui présentent de grandes surfaces, rare en Scellier : Des T2 jusqu'à + de 40 m² et des T3 jusqu'à 60 m²
- Tous les logements seront dotés de larges terrasses et de garage ou parking en sous sol.
- L'ensemble de la résidence sera labellisée BBC : majoration du taux de la réduction d'impôt.

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 39 % à 100 % pour les contribuables payant de 6 062 € d'impôt par an à 16 162 €

Acquisition d'un T2 au prix de 243 000 € mensuel prévisionnel de 598 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 745 €
- Pour 10 % d'apport : 595 €
- Pour 20 % d'apport : 446 €
- Pour 30 % d'apport : 296 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65 %
Taux d'endettement inférieur à 30 %

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

Une opportunité d'investissement immobilier plus value ++ : Des prix au m² qui se situent dans la fourchette basse du marché immobilier sur Antibes. Un secteur recherché aussi bien en accession que par les locataires. Un marché immobilier dynamique qui enregistre une croissance des prix nettement supérieure à la moyenne nationale : + 4.80 % sur un an et + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années).

Valorisation du capital immobilier sur 25 ans

Acquisition d'un T2 au prix de 243 000 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an. Capital acquis sur 25 ans: 311 631 €

Plus value réalisée sur 25 ans : 68 631 €

Hypothèse de revalorisation à + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) :

Capital acquis sur 25 ans : 744 427 €

Plus value réalisée sur 25 ans : 501 427 €

Un investissement locatif en adéquation avec les besoins locaux :

Une forte demande locative sur le secteur de Antibes, avec + de 50 % des logements occupés par des propriétaires la demande locative est aujourd'hui insatisfaite.

Une hausse des loyers nettement supérieure à la moyenne nationale, preuve d'une demande non satisfaite.

Des locataires qui restent dans leur logement sur de longue périodes.

Un rente locative locative sécurisée :

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France : Foncia

Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales, l'assurance de trouver rapidement un locataire et de la garder sur le long terme.

Le marché locatif

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

Loyer par m ²	Résidence	Sur Antibes Juan les Pins	Sur communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Sur le département des Alpes Maritimes
Ensemble	16.1 €	15.2 €	15 €	14.2 €
T1	16.1 €	17.6 €	18.3 €	Nc
T2	16.1 €	15.3 €	15 €	Nc
T3	16.1 €	13.2 €	12.7 €	Nc

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

Ville d'Antibes Juan les Pins	+ 3.4 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	+ 3.7 %
France entière	+ 2.6 %

Évolution des loyers par typologie de logement :

	Sur Antibes Juan les Pins	Sur la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis
T1	+ 3.2 %	+ 5.5 %
T2	+ 3.4 %	+ 3.2 %
T3	+ 2.7 %	+ 3.4 %
T4	+ 3.5 %	+ 3.2 %
T5	+ 12.5 %	+ 2.5 %

Le marché locatif sur le secteur de Antibes (Sources INSEE) :

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Ville d'Antibes Juan les Pins	Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Département Alpes Maritimes	Région PACA
Propriétaires	53.4 %	59.3 %	54.9 %	54.5 %
Locataires	41.9 %	35.7 %	40.5 %	41.7 %

Taux de vacance des logements :

Ville d'Antibes Juan les Pins	5 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	5 %
Département Alpes Maritimes	7.8 %
Région PACA	6.6 %
France entière	6.5 %

Le marché locatif

Mobilité des occupants de logement sur le secteur de Antibes :

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Ville Antibes Juan les Pins	16 ans	8 ans
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	16 ans	8 ans
Département Alpes Maritimes	17 ans	9 ans
Région PACA	18 ans	9 ans

	Ville d'Antibes Juan les Pins	Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	Département Alpes Maritimes	Région PACA	France entière
Revenu déclaré moyen en €	24 688 €	28 448 €	24 429 €	22 612 €	23 242 €

LE GESTIONNAIRE : FONCIA, depuis plus de 35 ans, poursuit un développement continu fondé sur des valeurs fortes : confiance, clarté, rigueur, professionnalisme et proximité. Aujourd'hui leader européen des services immobiliers résidentiels, FONCIA dispose d'un réseau de plus de 600 agences immobilières animé par près de 7000 collaborateurs.

Présent en France, Suisse, Allemagne et Belgique, le Groupe apporte à ses clients une offre globale de services sur le marché de l'immobilier résidentiel : gestion de copropriété, gestion locative, location, vente, recherche de financements, assurances, diagnostics techniques...

FONCIA a enrichi progressivement son offre avec le conseil en immobilier d'entreprise, la gestion de SCPI, l'expertise locative de programmes neufs et la commercialisation d'immeubles en blocs ou par lots. FONCIA est désormais présent dans les principaux domaines de l'immobilier, avec une même volonté : être proche de ses clients et allier transparence, compétence, innovation et qualité de service.

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un investissement locatif en adéquation avec les besoins locaux :

Une forte demande locative sur le secteur de Antibes, avec + de 50 % des logements occupés par des propriétaires la demande locative est aujourd'hui insatisfaite.

Une hausse des loyers nettement supérieure à la moyenne nationale, preuve d'une demande non satisfaite.

Des locataires qui restent dans leurs logements sur de longues périodes.

Un rente locative sécurisée :

Une gestion assurée par le premier gestionnaire de France : Foncia

Des niveaux de loyers conformes aux moyennes locales, l'assurance de trouver rapidement un locataire et de la garder sur le long terme.

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	401 000 €
Fourchette intermédiaire	259 000 €
Fourchette basse	176 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur d'Antibes Juan les Pins
5 571 €	5 064 €	3 290 €	De 4 170 à 6 510 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur d'Antibes Juan les Pins	Prix moyen au m ² sur le département	Prix moyen au m ² sur la région PACA
T1	6 811 €	5 969 €	3 272 €	Nc	6 020 €	5 700 €
T2	5 568 €	5 537 €	3 765 €	De 5 060 € à 6 510 €	5 320 €	4 430 €
T3	5 506 €	5 084 €	3 612 €	De 4 170 à 5 680 €	4 830 €	3 900 €

Évolution des prix :

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

	Évolution sur un an
Région PACA	+ 6.4 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE - Notaires de France)
(moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années secteur d'Antibes Juan les Pins	+ 22.9 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur Antibes Juan les Pins	+ 4.58 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région PACA	+ 3.38 %

Le marché immobilier

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

Région PACA	+ 5.2 %
Département Alpes Maritimes	+ 4.8 %

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.

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Ville Antibes Juan les Pins	+ 0.7 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	+ 1.1 %
Département Alpes Maritimes	+ 0.8 %
Région PACA	+ 0.9 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

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
Villes Antibes Juan les Pins	88 %	12 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	82.8 %	17.2 %
Département Alpes Maritimes	76.3 %	23.7 %
Région PACA	86.3 %	16.4 %

Le marché immobilier

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Résidences principales	Résidences secondaires
Villes Antibes Juan les Pins	64.9 %	30.1 %
Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis	68 %	27 %
Département Alpes Maritimes	69 %	23.2 %
Région PACA	76.1 %	17.3 %

L'emplacement de la résidence :

Un emplacement privilégié : A Antibes Juan les Pins, ville de réputation internationale qui offre à ses habitants tous les avantages de la riviera française : Plages de sables fins, port de plaisance parmi les plus connus du monde, la promenade du Cap d'Antibes. Autant d'atouts qui font d'Antibes Juan les Pins un lieu de vie recherché où il fait bon vivre.

La localisation de la résidence : Au pied de la résidence : le parc Exaflora : 5 hectares de verdure. A quelques minutes seulement du centre ville , des commerces et écoles.

Le Promoteur :

Une co-promotion K&M immobilier, Groupe Gambetta :

K&M IMMOBILIER est une société de promotion et commercialisation immobilière, implantée dans les Alpes Maritimes, à Saint Laurent du Var (06700).

Elle bénéficie dans ce secteur de l'expérience et du savoir-faire de son gérant, Frédéric SCALETTA, qui représente la troisième génération de promoteurs - constructeurs.

Les réalisations de K&M immobilier :

- LES VILLAS DE BEAUVERT Un immeuble de 15 appartements et 14 villas de charme à Antibes (06600)
- DOMAINE DES PASTOURELLES – Lotissement de 8 villas de prestige, avec piscine – Biot (06410) 2001/2002
- LES JARDINS D'AURELIA – complexe de trois immeubles résidentiels de grand standing avec piscine - (55 logements) à Antibes (06600) 2001/2003
- VILLA SAINT PIERRE, ensemble de huit maisons de pêcheurs, dans le pur respect du style architectural du Cros de Cagnes (06800) 2004/2005
- LE SUN SIDE - immeuble type chalet, aux prestations haut de gamme aux pieds des pistes – 18 appartements – Auron (06660) 2007/2009
- VILLA JULIA – immeuble de 14 appartements de standing à Antibes (06600) 2009/2010
- VILLA KRISTINA immeuble 12 appartements de types 2 pièces, situé à LE CANNET-06110

Le marché immobilier

Le groupe Gambetta :

La réussite des programmes du groupe Gambetta réside dans la réunion de quatre axes confortant les attentes des clients potentiels :

- Un emplacement de qualité dans un environnement de verdure
- Un confort assuré avec des surfaces répondant aux attentes.
- Un équipement et des prestations séduisants
- Un style architectural

L'habitat neuf est apprécié pour ses qualités intrinsèques. Le Groupe Gambetta utilise ainsi des matériaux de construction de qualité (isolation phonique, thermique, domotique), assure une rationalisation de l'espace, s'efforce de travailler avec de bons professionnels du bâtiment pour soigner la qualité, le confort et l'architecture de ses projets.

Jouer la diversité architecturale.

L'objectif aujourd'hui est de travailler les produits en amont en collaboration proche avec des architectes de renom. Donner un style aux logements et être novateur dans ce domaine, penser « territoire, mode de vie, services, évolution des goûts de nos clients et attentes des collectivités locales ».

C'est vers quoi, le Groupe Gambetta oriente sa réflexion pour mieux servir ses clients et devenir une référence architecturale en matière d'habitat.

Le groupe Gambetta en chiffre : Date de Création 1923

Effectif de 110 salariés répartis sur : Vitry-sur-Seine (94), Mandelieu (06), Nantes (44), Cholet (49), Angers (49), Paris (75)

Chiffre d'affaires : 102 millions d'Euros

1000 logements par an en région ouest, région parisienne et région PACA

Le patrimoine locatif compte plus de 3300 logements en région ouest et région parisienne.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une opportunité d'investissement immobilier plus value ++ :

Des prix au m² qui se situent dans la fourchette basse du marché immobilier sur Antibes

Un secteur recherché aussi bien en accession que par les locataires

Un marché immobilier dynamique qui enregistre une croissance des prix nettement supérieure à la moyenne nationale :

+ 4.80 % sur un an et + 4.58 % par an (moyenne sur les cinq dernières années).

Un large éventail de typologie de logements, du T1 au T3 en parfaite adéquation avec les besoins sur le secteur.

Un emplacement recherché à Antibes porteur de fortes plus values à terme.