

OPHELIE (RESIDENCE) CANNES (06) - PACA

AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



Gestionnaire	URBANIA CANNES AIC
Fourchette de rentabilité locative	3.5 - 4.03 %
Date de livraison	2IEME TRIMESTRE 2011
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	315 000 - 357 500 €TTC
Fiscalité	Scellier



Présentation du programme P1

PRESENTATION GENERALE

La société TAMARINS developpement proche du groupe Riviera Realisation. Mr. Brancaléoni a créé cette société dans le but de développer la promotion sur le bassin cannois.

Ainsi pour ce projet, nous retrouvons des intervenants avec qui nous avons l'habitude de travailler. La société TAMARINS developpement est engagée dans un projet de promotion de 17 logements à Cannes la Bocca. Le programme se situe proche de la zone industrielle des Tourades et de son important bassin d'emploi. Notre société a également en cours de commercialisation des bureaux sur Cannes, un projet sur Cannes murré rouge, deux résidences sur Antibes, ainsi que des logements étudiants sur Nice.

LE PROJET

Habitation 17 logements soit:

- T1 = 01
- T2 = 05
- T3 = 10
- T4 = 01

Stationnements: En sous-Sol = 23 (6 en double)
En surface = 1

Hauteur: Dans la bande de 16m:
Hauteur de 15 mètres (R+4 Partiel)
Au-delà de la bande de 16m:
Hauteur 09 mètres (R+2)

Obligations administratives: Néant, pas d'obligation de social.

Terrain: AH n°29 = 829 m²

COS = 1.5 soit 1.017 m² Shab
1.308 m² SHON réelle

Espaces verts: 30% dont 20% pleine Terre
Espaces verts: 248,70m²
Pleine Terre: 165,80m²

ADRESSE

156, avenue Francis Tonner
06150 - CANNES LA BOCCA

PERMIS DE CONSTRUIRE

Obtenu le 11 septembre 2009

CALENDRIER

Début travaux: 15 Mars 2010
Achevement des travaux: 2 trimestre 2011 ~

GARANTIE

- Garantie de parfait achèvement
- Assurance dommages-ouvrages
- Garanties biennales et décennales

PARTENAIRES DE L'OPERATION

Notaire: Maître Castex
MOD: Société ETD
Architecte: Monsieur Mulfin
Montage: Société PACOTEAM / JAVILEA

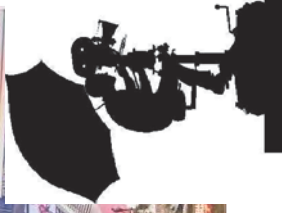
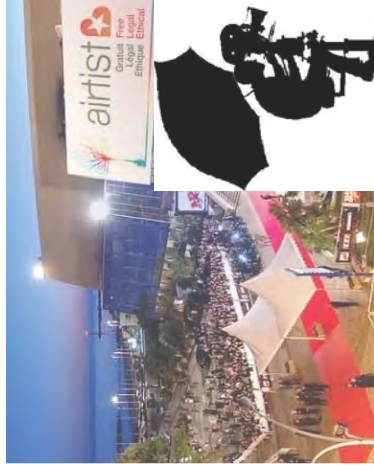
CANNES

CLE DE LA PROSPERITE

Des villes françaises de cette importance, Cannes est, à coup sûr, celle qui est la plus liée au tourisme. Le port demeure une des stations balnéaires et de congrès les plus prestigieuses du monde. Les grands investissements touristiques, comme le Palais des festivals sont de ce fait prépondérants.



Présentation du programme P1



CHIFFRES-CLES

ECONOMIE ET FINANCES

- Nombre total d'entreprises: 5800
- Nombres d'entreprises créées en 2002: 1075
- Taxe professionnelle: 22,97%
- Budget 2003: 310 Millions €

POPULATION ET EMPLOI

- Evolution de la population entre 1990 et 2000: +4%
- Population active: 25 700

MATIERE GRISE

- Cannes dispose de plusieurs grandes écoles, comme l'école supérieure de commerce et de communication, l'école Ilec, l'école infirmières au centre hospitalier, et à l'antenne IUT.

PRINCIPAUX EMPLOYEURS

LES GRANDS EMPLOYEURS PUBLICS

- Ville de Cannes: 3500 sal.
- Hôpital: 1700 sal.

LES GRANDS EMPLOYEURS PRIVES

- Alcatel: 2000 sal.
- Groupe Barrière (hôtels et casinos): 600 sal.
- Hôtel Martinez: 480 sal.
- Hôtel Carlton: 350 sal.
- BFSA (commerce de gros): 452 sal.
- SEMEC: 300 sal.
- Palais Stephanie: 200 sal.
- Rodriguez groupe: (construction navale): 170 sal.
- Soditech (services): 168 sal.

GRANDS RENDEZ-VOUS ECONOMIQUES

Les grands rendez-vous annuels Cannois sont le plus souvent des manifestations à la fois économiques et artistiques:

- marché des programmes TV «Mip-TV»
- marché int. du disque «Midem»
- marché int. de l'implantation commerciale «Mapic»
- marché du livre illustré «Miila»
- professionnels de l'immobilier «Mipim»
- Festival du Film

LES GRANDS PROJETS

Urbanisme: Construction d'un nouvel hôpital. Mise en oeuvre du plan «vert» et du plan «lumière» de la ville. Sport et loisirs: Création d'une cité de l'image et du cinéma. Construction d'un nouveau Palais des sports d'un centre aquatique et de la future gare TGV sud à proximité.

ESTHETIQUE

La résidence Ophélie s'intègre parfaitement à son environnement provençal et urbain.

L'esprit architectural avec ses couleurs provençales, ses tons chauds, ses lignes épurées, et ses grandes ouvertures, rappellent que nous sommes à Cannes en 2009.



Présentation du programme P1

CONFORT

La résidence Ophélie se compose de 4 appartements maximum par étage, permettant pour la plupart de bénéficier d'une double exposition.

Chaque appartement est vendu avec soit une terrasse, soit un jardin, ce qui permettra aux prochains locataires de profiter du soleil de la méditerranée



SECURITE

Entièrement clôturé et sécurisé, la résidence Ophélie offrira à ses locataires de nombreuses prestations:

- Portail d'entrée à ouverture télécommandée
- Interphone à l'entrée de la résidence



CANNES UN SITE D'EXCEPTION



Localisation du programme P2



Le marché de Cannes-La-Bocca



Projet



ZI Tourades
8000 Emplois
nice-matin



Centre Cannes



Centre Cannes-La-bocca



Plages



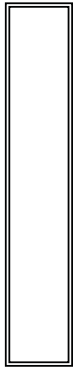
Aérospatial
1800 Emplois

ACCES ET SITUATION PROCHE DE TOUS VOS BESOINS



Localisation du programme P2

- A moins de 5 min à pieds, vous trouverez:
- Commerces (Boulangerie, Boulcherie, Marchés...)
 - 2 Supermarchés
 - La plage
 - 1 college
 - 1 lycée
 - 1 crèche
 - La mairie annexe
 - Les 12 futurs cinéma de Cannes
- Accès et transports:
- A moins de 5 Min en voiture, vous avez l'autoroute.
 - Le bus presque au pieds de l'immeuble.
 - La gare SNCF à proximité.
 - L'aéroport de Cannes-Mandelieu.





Marché locatif

P5

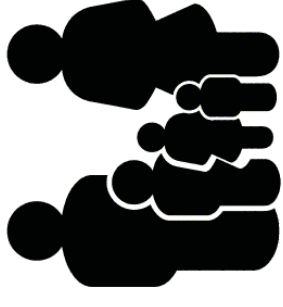
LA DEMANDE

La demande est soutenue, principalement par de jeunes actifs dont le revenu est plutôt moyen, et qui ont de plus en plus de mal à se loger sur le centre de Cannes, car les prix de location y sont trop élevés comparativement à leur revenu d'activité. Cette demande est d'autant plus criante que le taux du logement social dans la commune est faible. La distorsion entre offre et demande de la population locale est certaine. Selon les cotations FONCIA 1er semestre 2008, les prix de location à CANNES s'établissent comme suit:

Les prix locatifs

	LOCATION au m ² par mois hors charges en euros					
	STUDIO	2P.	3P.	4P. ET +	MAISON	
06 CANNES						
Cannes centre	12,0	17,0	12,0	16,0	11,0	15,0
Californie	14,0	20,0	14,0	19,0	14,0	18,0
Cannes ouest - La Bocca	10,0	15,0	10,0	15,0	10,0	13,0
Carnot est	9,0	13,5	9,0	13,0	9,0	12,0
Carnot ouest	11,0	14,0	11,0	13,5	10,0	13,0
Croix-des-Gardes	12,0	15,0	12,0	14,0	12,0	14,0
Palm Beach	13,0	20,0	13,0	19,0	13,0	17,0
Cannet résidentiel	13,0	18,0	13,0	17,0	13,0	16,0
Cannet Rocheville	11,0	14,0	11,0	13,0	11,0	12,5

Cannes ouest - La Bocca	10,0	15,0	10,0	15,0	10,0	13,0	10,0	11,0	13,5
-------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



L'offre Locatif

Comme vous le savez déjà, Cannes-la-bocca est un site à forte demande car c'est un site où les gens peuvent se loger à des prix modérés.

Le secteur est en pleine mutation, Thalès termine une extension conséquente, la compagnie de Phalbourg a obtenu un permis à 300 mètres de notre projet pour édifier "la Bastide Rouge", un multiplex de 11 salles de cinéma avec 15 000 m de bureaux et l'équivalent en commerces dédié au high-tech. La voirie va être modifiée pour permettre le passage de deux voies propres au passage de bus entre Mandelieu et Cannes (Carnot).

Au bord de mer va s'édifier un hôtel 5 étoiles de 7000 m² qui sera géré par le groupe Ducasse.

En complément de la forte demande des actifs de Cannes viendra s'ajouter les besoins des projets de proximité immédiate.

Marché locatif

P5

Le marché locatif en quelques mots

L'offre sur les petites surfaces est largement déficitaire eu égard à la demande. L'offre à partir des F3 est conséquente, mais majoritairement inaccessible aux jeunes actifs non cadres avec enfants (la cible principale visée par les propriétaires étant une population de retraités aisés).

Après enquête complémentaire auprès des agences du quartier, un prix moyen de 15€ du m² semble être représentatif du «cœur du marché»: Plutôt 15€ du m² pour les T1, 16 pour les T2, et de 13 pour les grandes surfaces.

La douceur de



vivre méditerranéenne



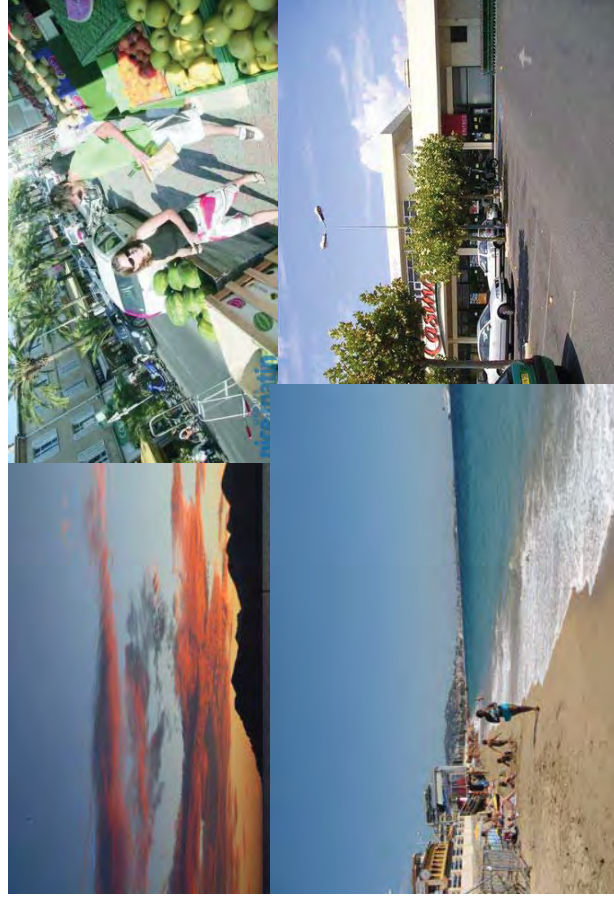
Cannes, ville de renommée internationale

- Ville du 7eme art avec son festival du Cinéma International
- Ville touristique de prestige aux magnifiques plages, douceur du climat
- 2eme ville française de congrès après Paris
- Proximité de Sophia Antipolis (1230 entreprises - 25000 Emplois et 8000 Emplois dans un rayon de 1km à Cannes.
- Nombreuses activités sportives et de loisirs: Casino, Golfs, Sports nautiques...

Environnement de l'immeuble P6

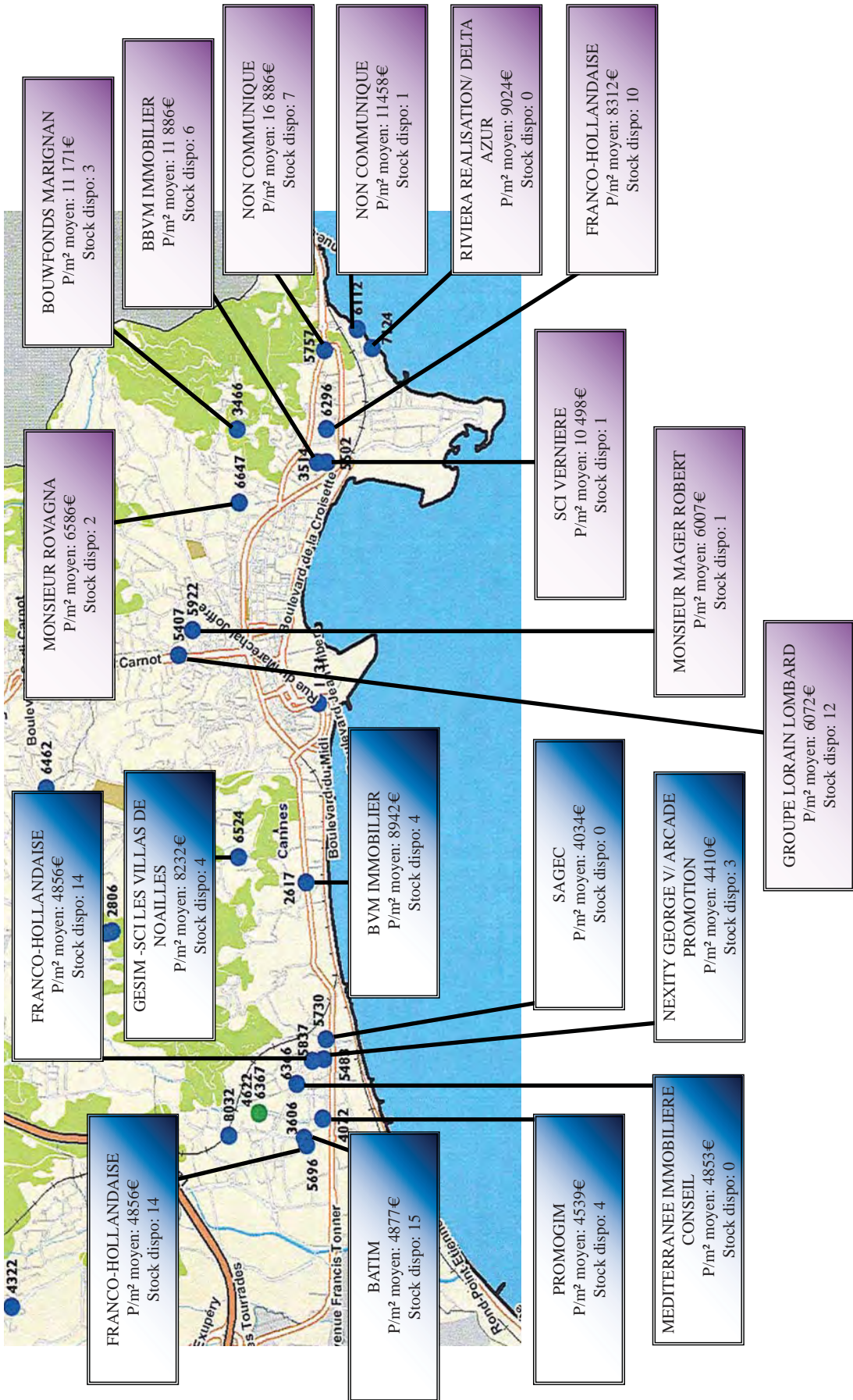
Les atouts du programme

- Une zone en pleine mutation avec le nouveau centre cinématographique de Cannes
- Proximité du centre ville, de la gare, des commerces, et des écoles
- A 50 m de tous les axes.
- Bonne desserte (aéroports, réseau TER, SNCF, bus)
- Residence paisible et lumineuse.





Environnement de l'immobilier P6



CANNES
Moyenne P/m²
8351 €

CANNES LA BOCCA
Moyenne P/m²
4474 €



156, Avenue Francis Tonner
06150 - CANNES LA BOCCA



Tamarins Développement



Perspectives
architecturales
P9

Le concept de la résidence

« Un produit très rare... surtout à ce prix, très raisonnable »

Ce que Comité de Commercialisation Direct Produit met principalement en avant sur ce programme c'est sa valeur patrimoniale...

En effet, c'est un produit rare dans une villes les plus chères de France. Nous ne sommes pas dans les quartiers les plus chers mais nous sommes malgré tout à La Bocca proche de la mer, dans une zone d'activité qui se développe très fortement. C'est une des seules zones de la ville qui peut s'urbaniser Il y a de nombreux projets qui vont voir le jour.

C'est un des derniers secteurs proches du centre...

C'est une des principaux atouts. C'est une excellente opportunité à moyen terme. C'est un programme qui va obligatoirement prendre de la valeur du fait de cet emplacement. Et puis encore une fois, nous sommes proche de la mer.

A qui s'adresse la résidence ?

Aux actifs de la zone. Nous sommes dans une zone très développée économiquement. Et puis nous sommes très proche de Sophia Antipolis. Il est très difficile de se loger sur place et la résidence est une formidable opportunité. La demande va être forte. D'autant que les prix vont être raisonnables, au marché.

Elle répond également à une demande forte des retraités. Ils sont très nombreux à vouloir s'installer. C'est une des régions les plus demandées. C'est la Cote d'Azur... C'est une résidence pour ceux qui n'ont pas les moyens de s'installer au centre ou sur Antibes. Mais qui ont malgré tout les moyens... C'est une zone et une demande très particulières.

Le « ticket d'entrée » peut paraître élever mais si l'on analyse tous ces paramètres ont constate c'est un produit très intéressant. Et avec une bonne rentabilité. C'est le prix à payer pour ce type d'investissement sachant qu'il y a très peu de risque de dépréciation étant donnée la zone, la ville, la qualité de la construction... On est certain de trouver de la demande à long terme...

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 90 000 €

Acquisition d'un T3 au prix de 298 000 €, loyers annuels de 10 800 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 2 enfants	Couple marié 2 enfants	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	3	3	Nombre de parts fiscales
Revenus			
Salaires	90 000 €	90 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	11 890 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	90 000 €	101 890 €	Total des revenus
Imposition			
	8 429 €	3 671 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	4 333 € par an	Réduction directe d'impôts (38 997 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération	Total	Prêt complémentaire	Total
Prix d'acquisition + frais	308 565 €	Montant	
Apport personnel	0 €	Apport personnel	
Durée	20 ans	Durée	
Mensualités	1 882 €	Mensualités	
Type de prêt	amortissable		
Taux	4,16 %		

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	22 585 €	451 700 €	11 890 €	237 804 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	2 548 €	50 972 €	1 155 €	23 102 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	270 €	5 392 €			
Total compte débit	25 403 €	508 064 €	13 045 €	260 906 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 13 045 € - 25 403 € = - 12 538 €

Mensuelle : 12 538 € / 12 mois = 1 028 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T3	4.17 %	3.98 %
T4	4.52 %	4.43 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 4.45 %

Le marché locatif

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

Loyer par m ²	Sur la résidence Ophélie	Sur Cannes	Sur les Alpes Maritimes	Sur la région PACA
Ensemble	13.22 €/m ²	14.4 €/m ²	13.9 €/m ²	12.2 €/m ²
T2	15.37 €/m ²	14.4 €/m ²	NC	NC
T3	12.95 €/m ²	12.7 €/m ²	NC	NC
T4	13.96 €/m ²	11.1 €/m ²	NC	NC

Evolution des loyers sur le secteur en 2009 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Rennes	- 2.2 %
France entière	- 1.4 %

Evolution du marché des loyers sur Cannes selon la typologie des logements :

T2	- 1.7 %
T3	- 2.7 %
T4	- 9.2 %

Le marché locatif sur le secteur de Cannes :

Démographie :

Variation annuelle de la population	+ 0.6 %
-------------------------------------	---------

Un marché locatif tendu en raison d'un très faible mobilité résidentielle des habitants de Cannes :

Lieu de résidences 5 ans auparavant :

Le même logement	63.5 %
Un autre logement sur la commune de Cannes	14.6 %
Une autre commune du même département	10.3 %

Une offre locative limitée par l'insuffisance d'habitation principale sur la commune de Cannes et une augmentation régulière du nombre de résidences secondaires :

	1999	2007
Résidences principales	52.2 %	53.2 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	37.6 %	39.2 %
Logements vacants	10.2 %	7.5 %

Une diminution du parc locatif :

	1999	2007
Propriétaires	44 %	46 %
Locataires	49.4 %	48.3 %

Le marché locatif

Une offre locative existante inadaptée aux nouveaux besoins Cannois :

Structure des ménages à Cannes :

Ménages d'une personne	46.3 %
Couple sans enfants	24.5 %
Famille monoparentale	8.6 %
TOTAL	79.4 %

Résidences principales selon le nombre de pièces sur la commune de Cannes :

1 pièce	12.8 %
2 pièces	26.5 %
3 pièces	36.2 %
4 pièces	16.9 %
5 pièces	7.6 %

Le parc de logements sur la commune de Cannes : un parc vieillissant

Résidences principales construites avant 2005 :

Avant 1949	24.8 %
De 1949 à 1989	63.7 %
Après 1990	11.5 %

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Le parc de logement est un parc vieillissant dont la composition n'est plus adaptée aux besoins modernes et notamment au phénomènes de recomposition familial.

Le parc des résidences secondaires ne cesse de croître, tandis que l'offre de celui du locatif diminue d'année en année suscitant des tensions de plus en plus importantes sur le marché locatif local.

La résidence Ophélie, programme neuf correspond aux nouveaux besoins de la population cannoise en proposant toutes les typologies de logements du T1 au T3.

Infos gestion

Administration des biens

URBANIA CANNES AIC

Conditions de gestion :

Mandat de gestion conclut pour une durée de 6 années, renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique.

Garanties :

SERENIS ASSURANCES

	Montant indemnisation	durée indemnisation	Franchise
Carence	100% du loyer hors charges et taxes, plafonné à 9 144€ par sinistre (prime unique, 5% TTC du quittancement prévisionnel annuel)	4 mois	2 mois à compter de la remise des clés
Vacance	100% du loyer hors charges et taxes, plafonné à 13 716€ par sinistre (1,35% TTC du quittancement loyer, charges, taxes)	6 mois	2 mois à compter de la fin du préavis de résiliation du bail.
Loyers impayés	A concurrence d'un capital maximum de 46 000€	Franchise d'un mois de loyer mensuel hors charges à la signature du bail sans pouvoir être inférieur au dépôt de garantie	

	Plafond	Seuil
Détérioration	A concurrence d'un capital maximum de 46 000€	
Protection juridique	A concurrence d'un capital maximum de 3050€ pour des litiges entre le propriétaire et le locataire, liés au bail mais non liés à l'impayé de loyer, dont les intérêts en cause dépassent 380€	

Frais de gestion : 8.37% TTC

Frais garantie locative : 4.35% TTC

Cumul des frais : 12,72 % TTC

Le marché immobilier

Prix moyen des lots : **250 933 €**

Fourchette de prix :

Fourchette haute	345 000 €
Fourchette intermédiaire	255 000 €
Fourchette basse	215 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Ophélie	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Cannes dans le neuf
3 346 €	2 509 €	De 6 640 € à 8 000 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence Ophélie	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Cannes	Prix moyen au m ² sur le département des Alpes Maritimes	Prix moyen au m ² sur la région PACA dans le neuf
T2	4 444 €	3 333 €	NC	5 380 €	4 320 €
T3	3 851 €	2 888 €	NC	5 210 €	4 030 €
T4	4 265 €	3 012 €	NC	5 450 €	4 000 €

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² très inférieurs à la moyenne local et départemental. La résidence Ophélie constitue une véritable opportunité d'investissement à bas prix sur un secteur très recherché. Une véritable assurance de valorisation du capital immobilier avec une faible mise de départ

Evolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2004 à 2009)

Sur les cinq dernières années, secteur de Cannes	+ 34 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Cannes	+ 6.8 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région PACA	+ 5.58 %

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

Etude du marché immobilier :

Etat de commercialisation des logements neufs au premier trimestre 2010 en région Provence Alpes Côte d'Azur :

Mises en vente	4 051 unités	+ 79.6 %
Réservations	3 488 unités	+ 2.8 %
Stocks	8 028 unités	- 28.7 %

Logement neufs en 2009 sur le secteur de Cannes :

	Cannes	France entière
Nombre de logements neufs commencés en 2009	121 unités	314 046 unités

Synthèse du marché immobilier à Cannes : un marché de pénurie pour les logements neufs :

Depuis quelques années, la municipalité de Cannes a décidé de donner la priorité à la construction de logements sociaux , avec comme objectif 1 315 logements sociaux sur la période allant de 2005 à 2015 sous l'égide du nouvel Office Public pour l'habitat. .

Cette nouvelle politique de développement urbain se met en place au détriment de la construction des logements qui ne se situent pas dans cette catégorie et notamment à celui des logements neufs à but locatif.

Ainsi, la commercialisation des logements neufs augmente peu et les constructions nouvelles ne portent que sur des programmes à taille réduite, tandis que les stocks disponibles reste faibles avec des délais d'écoulement très court :

Progression des commercialisation de logements neufs sur Cannes	+ 21 %
Etat des stocks de logements neufs sur le secteur de Cannes	266 unités
Délai d'écoulement des stocks	11 mois

Les investissements en loi Scellier ne présentent que peu d'avantages sur Cannes , ceci en raison d'un niveau de prix qui est supérieur à celui de la moyenne régionale et départementale.

L'AVIS DE DIREC PRODUIT :

Des prix au m² nettement inférieur à ceux actuellement proposés sur le marché départemental et régionale , une offre de nouveau logements réduite, une valorisation de l'immobilier continue et importante sur Cannes font de la résidence Ophélie un produit rare et rentable sous le dispositif SCELLIER, un investissement judicieux !