

MAUPASSANT (RESIDENCE LE) ARLES (13) - 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



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Arles, rive droite : Un quartier composé de villas individuelles + jardins, face au centre historique d'Arles. Un quartier recherché pour sa facilité d'accès, son caractère résidentiel tout en étant à proximité immédiate avec l'hyper centre d'Arles et les principales voies d'accès de l'agglomération :

Accès :

N 113 : 2 minutes : vers l'autoroute A7

Autoroute A54, direction Nîmes, Lyon Paris : 4 minutes

Principaux services publics :

Mairie d'Arles : 5 minutes

Centre hospitalier : 5 minutes

Gare SNCF : 7 minutes

École maternelle : 5 minutes

École primaire : 7 minutes

Collège et Lycée à dix minutes de la résidence.

Les + de la résidence :

- Un petit ensemble immobilier de seulement 10 appartements
- Des logements parfaitement conçus répartis du T2 au T4 qui correspondent à la demande sur le secteur
- Chaque logement bénéficie d'une terrasse ou d'une loggia avec une orientation optimale.

Les + fiscaux et financiers :

Une diminution de l'imposition de 36% à 100% pour les contribuables payant de 2 282 € d'impôt par an à 7 933 €.

Acquisition d'un T2 au prix de 145 866 €, loyer annuel prévisionnel de 4 944 €

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

Pour 0% d'apport: 469 € par mois

Pour 10% d'apport: 379 € par mois

Pour 20% d'apport: 289 € par mois

Pour 30% d'apport: 200 €

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 :

En région PACA, en Camargue : une croissance démographique porteuse d'une demande importante en logements : +0.5% .

Un parc de logements vieillissant et inadapté aux besoins modernes : + de 88% des logements sur Arles sont antérieurs à 1990.

Des prix de l'immobilier en forte croissance : + 8.7 % dans le neuf en 2011 et + 3.38 % dans l'ancien en moyenne sur les cinq dernières années.

Valorisation du patrimoine immobilier :

Hypothèse basse de revalorisation à 1% par an :

- Capital acquis sur 20 ans : 177 984 €
- Plus value réalisée sur 20 ans : 32 118 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 3.38 % (moyenne sur cinq an de l'évolution de l'indice immobilier INSEE):

- Capital acquis sur 20 ans : 283 586 €
- Plus value réalisée sur 20 ans : 137 720 €

Une rente locative sécurisée :

Des locataires qui restent dans leur logement sur + de 10 ans soit plus que l'engagement minimum de location en Scellier.

Un phénomène qui trouve son origine dans le vieillissement du parc de logement sur Arles délaissée par la majorité des locataires et qui explique le fort taux de vacance de logements sur le secteur.

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Résidence	Ville : Arles	Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargues Montagnette	Bouches du Rhône
Ensemble	11.35 €	11.3 €	11.1 €	12.2 €
T2	13.41 €	11.1 €	11.1 €	Nc
T3	10.31 €	8.9 €	9.2 €	Nc
T4	10.8 €	8.8 €	8.9 €	Nc

Évolution des loyers sur le secteur en 2010 :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Arles	+ 1.2 %
Communauté d'agglomération d'Arles Crau Camargues Montagnette	+ 1.5 %
France entière	+ 2.6 %

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

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Arles	Communauté d'agglomération Arles Crau Camargues Montagnette	Département des Bouches du Rhône	Région PACA
Propriétaires	48.5 %	52.4 %	50.9 %	54.5 %
Locataires	48.3 %	44.3 %	45.8 %	41.7 %

Taux de vacance des logements :

Arles	7.7 %
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	8 %
Bouches de Rhône	6.2 %
PACA	6.6 %
France entière	6.5 %

Le marché locatif

Mobilité des occupants de logement sur le secteur de Arles :

Ancienne d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Arles	21 ans	10 ans
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	20 ans	9 ans
Bouches du Rhône	19 ans	9 ans
PACA	18 ans	9 ans

LE GESTIONNAIRE : L'agence de l'Olivier à Arles

Un gestionnaire qui connaît parfaitement le marché locatif local de par son implantation de proximité.
Une agence qui maîtrise tous les métiers de l'immobilier, de la transaction à la gestion et la gestion des copropriétés.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une rente locative sécurisée :

Des locataires qui restent dans leur logement sur + de 10 ans soit plus que l'engagement minimum de location en Scellier.

Un phénomène qui trouve son origine dans le vieillissement du parc de logement sur Arles délaissée par la majorité des locataires et qui explique le fort taux de vacance de logements sur le secteur.

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 tervicies, 199 sexvicies et 199 septvicies 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	274 280 €
Fourchette intermédiaire	222 914 €
Fourchette basse	158 378 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² surface Scellier	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur d'Arles dans le neuf
3 291 €	2 921 €	2 238 €	3 090 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² surface Scellier	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Arles	Prix moyen au m ² sur le département des Bouches du Rhône	Prix moyen au m ² sur la région PACA
Ensemble	3 291 €	2 921 €	2 238 €	3 090 €	3 900 €	4 630 €
T2	3 290 €	2 805 €	2 237 €	3 090 €	3 880 €	4 450 €
T3	3 291 €	2 953 €	2 238 €	2 980 €	3 600 €	3 900 €
T4	3 292 €	3 025 €	2 568 €	Nc	3 550 €	3 820 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL PACA)

	Évolution sur un an
PACA	+ 10.9 %
Bouches du Rhône	+ 8.7 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (moyenne annuelle de 2005 à 2010)

(Sources : INSEE-Notaires de France)

Sur les cinq dernières années secteur de Arles	+ 10.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Arles	+ 2.1 %
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 2010 à 2011) :

PACA	+ 5.2 %
Bouches du Rhône	+ 7.2 %

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.

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 Bouches du Rhône : Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	1 385 unités	- 28.6 %
Ventes - Réservations	1 318 unités	- 12.8 %
Stocks	3 033 unités	+ 8.2 %

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Arles	+ 0.5 %
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	+ 0.4 %
Bouches du Rhône	+ 0.8 %
PACA	+ 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
Arles	88.6 %	11.4 %
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	86.1 %	13.9 %
Bouches de Rhône	85.1 %	14.9 %
PACA	83.6 %	16.4 %

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Arles	55.4 %	43.8 %
Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette	59.4 %	39.5 %
Bouches de Rhône	38.6 %	60.3 %
PACA	40.7 %	58.1 %

Le marché immobilier

L'emplacement de la résidence :

Arles, rive droite : Un quartier composé de villas individuelles + jardins, face au centre historique d'Arles. Un quartier recherché pour sa facilité d'accès, son caractère résidentiel tout en étant à proximité immédiate avec l'hyper centre d'Arles et les principales voies d'accès de l'agglomération :

Accès :

N 113 : 2 minutes : vers l'autoroute A7

Autoroute A54, direction Nîmes, Lyon Paris : 4 minutes

Principaux services publics :

Mairie d'Arles : 5 minutes

Centre hospitalier : 5 minutes

Gare SNCF : 7 minutes

École maternelle : 5 minutes

École primaire : 7 minutes

Collège et Lycée à dix minutes de la résidence.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un investissement en adéquation avec le marché : plus value à terme

- En région PACA, en Camargue : une croissance démographique porteuse d'une demande importante en logements : + 0.5 %
- Un parc de logements vieillissant et inadapté aux besoins modernes : + de 88% des logements sur Arles sont antérieurs à 1990.
- Une situation exceptionnelle : au sein du quartier résidentiel d'Arles, loin des grands ensemble immobilier et qui bénéficie d'une excellente desserte routière mais aussi en terme d'accès aux principaux services publics et commodités de la ville.
- Des prix de l'immobilier en forte croissance : + 8.7 % dans le neuf en 2011 et + 3.38 % dans l'ancien en moyenne sur les cinq dernières années.