

BOIS VERDUN ARLES (13) - PACA



| | |
|------------------------------------|--|
| Gestionnaire | URBATEAM |
| Fourchette de rentabilité locative | 3.07 - 3.63 % |
| Date de livraison | LIVRÉ |
| Actabilité | ACTABLE |
| Fourchette de prix | 227 800 - 293 000 € TTC |
| Fiscalité | Scellier - Scellier intermédiaire |

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

Le concept de la résidence

« De l'avantages d'investir dans une résidence livrée et habitée... »

**Il ne reste que quelques lots sur cette résidence. Combien y en avait-il ?
Comment s'est déroulée la commercialisation ?**

La résidence se compose de 29 logements, commercialisés pour 25 d'entre eux auprès d'investisseurs que d'accédants à la propriété. La raison est que la situation à « Pont de Crau », quartier périphérique d'Arles est très prisée pour son environnement composé principalement de maison individuelles de qualité et de Mas Provençaux. La zone est également très prisée pour son environnement verdoyant qui est exceptionnel en Provence.

Autre raison, les surfaces des logements et les terrasses proposées respectent les attentes en terme de surfaces (pour une résidence principale) pour les accédants à la propriété.

Pourquoi est-il judicieux, outre ces raisons, d'investir aujourd'hui dans cette résidence ?

1 / Pour la proximité du centre hospitalier qui est à moins de 10mn de la résidence. C'est un des principaux employeur de l'agglomération.

2 / Pour l'accès direct à la zone d'activité du Fourchon

3 / Pour l'accès immédiat à la double voies reliant Nîmes, Marseille et Salon de Provence.

Cela en fait un lieu de résidence idéal pour tout ACTIF de la région.

Enfin, il faut savoir qu'elle est livrée, habitée et louée par un administrateur de biens, et qu'il n'a aucune difficulté à louer.

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : mariés/pacsés, 2 personnes à charge, salaire annuel de 128 879 €

Acquisition d'un à 103 550 € HT, loyer annuel de 4 740 €

| Avant acquisition | | Après acquisition | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Situation familiale | | | |
| Composition du foyer fiscal | mariés/pacsés, 2 personnes à charge | mariés/pacsés, 2 personnes à charge | Composition du foyer fiscal |
| Nombre de parts fiscales | 3 | 3 | Nombre de parts fiscales |
| Revenus | | | |
| Salaires | 128 879 € | 128 879 € | Salaires |
| Revenus fonciers | 0 € | 4 740 € | Revenus fonciers |
| REVENUS BICS | 0 € | 4 740 € | |
| Autre revenus | 0 € | 4 740 € | Revenus locatif |
| | | | Autres revenus |
| Total des revenus fiscalisés | 128 879 € | 133 619 € | Total des revenus |
| Imposition | | | |
| | 3 494 € | 3 494 € | |
| Total des avantages fiscaux | | | |
| Réduction directe d'impôts | 0 € | | Réduction directe d'impôts (25 418 € sur ans) |
| TVA récupérée | 0 € | 22 430 € | TVA récupérée |

Répartition du financement de l'opération :

| Financement de l'opération (PLS) | | Total | Prêt complémentaire | | Total |
|----------------------------------|--|--------------|---------------------|-----------|-------|
| Prix d'acquisition + frais | | 131 502 € | Montant | 131 503 € | |
| Apport personnel | | 0 € | Apport personnel | | |
| Durée | | 300 | Durée | | |
| Mensualités | | 821 € | Mensualités | | |
| Type de prêt | | amortissable | | | |
| Taux | | 4.5 % | | | |

| DÉBIT | Par an | Sur 26 ans | Par an | Sur 26 ans | CRÉDIT |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|---|
| Charges de l'emprunt | -9 371 € | -243 666 € | 5 265 € | 136 916 € | Loyers perçus |
| Charges locatives ou foncières | -367 € | -9 546 € | 1 721 € | 44 766 € | Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers) |
| Total compte débit | -9 738 € | -253 211 € | 3 443 € | 89 532 € | Total compte crédit |

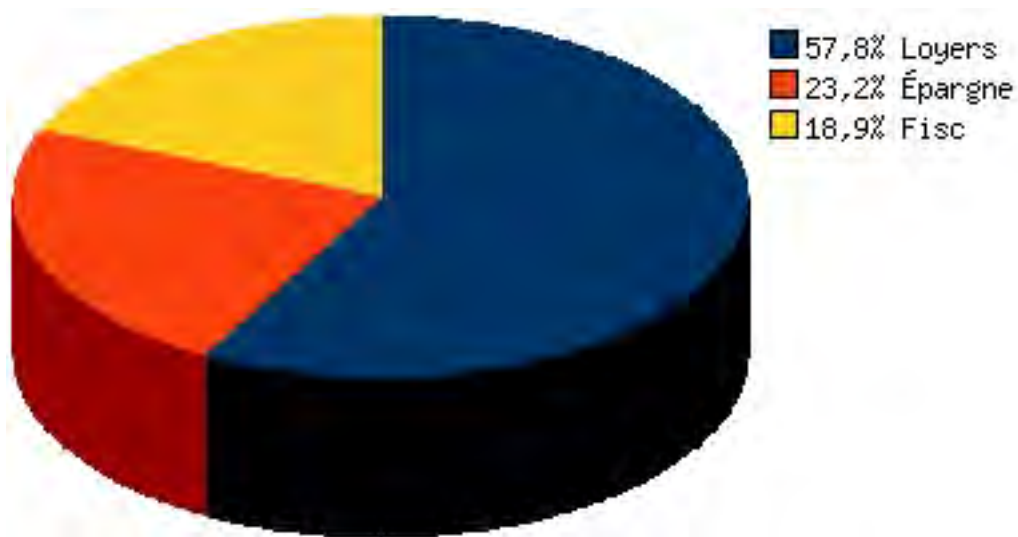
Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : -9 738 € - 3 443 € = -13 181 €

Intérêt fiscal et financier

Mensuelle : 1 098 €

Répartition du financement :



Rentes prévoyances :

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Rentes défiscalisées sur 26 ans | 124 877 € |
|---------------------------------|-----------|

Rentabilité patrimoine immobilier :

| Typologie de logement | Les 0 premières années (après réduction d'impôt) | A partir de la 1e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1.0 % par an) |
|-----------------------|--|---|
| | 0.0 % | 0.0 % |

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : 0.0 %

Infos gestion

Administration des biens

URBATEAM

Conditions de gestion :

Mandat de gestion de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.(voir conditions dans le mandat)

| | Montant indemnisation | durée indemnisation | Franchise |
|-----------------|-----------------------------|---------------------|-----------|
| Vacance | 100% du loyers hors charges | 3 mois | 1 mois |
| .Loyers impayés | 3100 euros max par mois | illimitée | |

| | Plafond | Seuil |
|----------------------|------------|--|
| Détérioration | 8000 euros | |
| Protection juridique | 5000 euros | amiable : 230 euros judiciaire : 1 mois de loyer |

Frais de gestion : 8.372% TTC

Frais garantie locative : 3.25% TTC

Cumul des frais : 11.622 % TTC