

## DE VALORI (RESIDENCE) CHATEAURENARD (13) - PACA



Direct Produit - 290, chemin de Saint-Dionisy - Le jardin des entreprises - Bat B - 30980 Langlade -

Gestionnaire	DAURELLE IMMOBILIER
Fourchette de rentabilité locative	3.2 - 4.44 %
Date de livraison	LIVRÉ
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	59 500 - 311 500 € TTC
Fiscalité	Scellier - Scellier intermédiaire

# Le concept de la résidence

« Un investissement sans surprise = un investissement sans risque »

**Le Comité de Commercialisation Direct Produit dénombre certains atouts pour cette résidence...**

Dans le cadre des investissements en « Scellier » cette résidence est très intéressante. Nous mettons en avant 7 atouts majeurs :

- La résidence est livrée et actable immédiatement avec une défisc 13 %
- La qualité de la résidence est irréprochable. C'est un vrai plus pour l'investisseur qui est sur un produit rare. Il s'agit d'une rénovation lourde d'un bâtiment très typé avec des façades prestigieuses et une excellente qualité de construction.
- Les prix sont cohérents pour ce type d'investissement. Cela correspond aux prix pratiqués en investissement locatif
- Idem pour les rentabilités qui sont dans la fourchette habituellement pratiquées avec un gestionnaire local qui maîtrise parfaitement son marché.
- La situation au cœur de Château Renard est idéale qui a connue ces années un fort développement tout simplement parce que la commune est une des plus proches d'Avignon qui connaît une forte pénurie de logements. L'accès à la gare TGV d'Avignon est direct de la commune.
- Saint Rémy n'est qu'à 11km, les Alpilles également, le Lubéron n'est pas loin non plus. Ce sont des zones où les prix sont inabordables pour beaucoup de résidents.
- La résidence est « visible ». Ce qui veut dire qu'il est possible, pour ceux que cela peut rassurer, de visiter pour se rendre compte.

# Intérêt fiscal et financier

## Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

**Profil de l'investisseur :** Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 45 000 €

**Acquisition d'un T1 à 106 600 €, loyers annuels de 4 200 €**

Avant acquisition		Après acquisition	
<b>Situation familiale</b>			
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
<b>Revenus</b>			
Salaires	45 000 €	45 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	4 623 €	Revenus locatif
<b>Total des revenus fiscalisés</b>	<b>45 000 €</b>	<b>49 623 €</b>	<b>Total des revenus</b>
<b>Imposition</b>			
	1 652 €	0 €	
<b>Total des avantages fiscaux annuel</b>			
Réduction directe d'impôts	0 €	<b>1 577 €</b>	Réduction directe d'impôts (18 924 €/9 ans)

### Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		110 936 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		676 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4, 16 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	8 120 €	162 400 €	4 624 €	92 479 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	921 €	18 426 €	451 €	9 028 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	125 €	2 492 €			
<b>Total compte débit</b>	<b>9 166 €</b>	<b>183 318 €</b>	<b>5 075 €</b>	<b>101 507 €</b>	<b>Total compte crédit</b>

# Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser : 5 075 € - 9 166 € = - 4 091 €

Mensuelle : 4 091 € / 12 mois = 340 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année ( <i>hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an</i> )
T1	4.55 %	4.35 %
T3	4.25 %	4.07 %
T4	3.95 %	3.81 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : +5.27 %

# Le marché locatif

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

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence De Valori	Sur Chateaurenard	Sur le département des Bouches du Rhône	Sur la région Bretagne
Ensemble	10.67 €/m <sup>2</sup>	8.7 €/m <sup>2</sup>	12.3 €/m <sup>2</sup>	12.3 €/m <sup>2</sup>
T1	11.47 €/m <sup>2</sup>	13.9 €/m <sup>2</sup>	NC	NC
T2	11.39 €/m <sup>2</sup>	9.4 €/m <sup>2</sup>	NC	NC

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des loyers conformes aux moyennes départementales et régionales.

## Démographie et composition des populations sur Chateaurenard :

Population : Evolution :

1999	2007
72 843	80 431

Croissance annuelle de la population :

Croissance annuelle sur Chateaurenard	+ 1.2 %
---------------------------------------	---------

Composition de la population : des catégories cibles pour le logement locatif :

Professions intermédiaire	16.5 %
Employés	10.7 %
Ouvriers	22.4 %

Composition des ménages sur le secteur de Chateaurenard :

Une majorité de ménages dont la composition est inférieure à trois personnes : la résidence de Valori, une résidence parfaitement adaptée aux besoins de logements de ces catégories de population.

Ménages d'une personne	26.8 %
Couple sans enfant	30 %
Couple avec enfant	32.4 %
Familles monoparentales	8.5 %
<b>Total</b>	<b>97.7 %</b>

Le logement sur le secteur de Chateaurenard :

Nombres de logements sur le secteur de Chateaurenard	38 077 unités
--	---------------

# Le marché locatif

## Un parc de logement vieillissant :

### Classement par date de construction des résidences principales :

Année de construction	Part dans le total des résidences principales sur le secteur de Chateaurenard
Avant 1945	34.3 %
De 1949 à 1974	19.5 %
De 1975 à 1989	25.3 %
<b>Total</b>	<b>79.1 %</b>

Logement construits depuis 1990	20.9 %
---------------------------------	--------

## Un marché locatif tendu :

### Répartition propriétaires locataires sur le secteur de Chateaurenard :

Propriétaires	60.25 %
Locataires	34.7 %

## Une faible mobilité résidentielle sur le secteur de Chateaurenard :

Personnes habitants 5 ans auparavant le même logement sur la commune de Chateaurenard	67.2 %
---	--------

### L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une proportion très importante de propriétaire au détriment du parc locatif. La résidence de Valori répond à un véritable besoin et demande de logements locatifs.

Des ménages composés principalement de petites cellules familiale, un parc de logements vieillissants, ici aussi la résidence De Valori qui propose des logements allant du studio au T1, T2, T3 répond exactement aux besoins locatifs et d'habitats des populations.

# Infos gestion

## Administration des biens

### DAURELLE IMMOBILIER

#### Conditions de gestion :

Mandat de gestion d'une durée d'un an à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite tacitement d'année en année.

	Montant indemnisation	durée indemnisation	Franchise
.Loyers impayés	maximum 65 000€ par sinistre et par locataire	illimitée	

	Plafond	Seuil
Détérioration	Montant limité à 7 700€ HT par sinistre et par bien loué	
Protection juridique	Voir bulletin d'adhésion aux garanties	Voir bulletin d'adhésion aux garanties

**Frais de gestion : 6% TTC**

**Frais garantie locative : 2.5% TTC**

**Cumul des frais : 8,5 % TTC**

# Le marché immobilier

Prix moyen des lots : **117 833 €**

Fourchette de prix :

Fourchette haute	<b>289 000 €</b>
Fourchette intermédiaire	<b>127 500 €</b>
Fourchette basse	<b>82 500 €</b>

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

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence De Valori	Prix moyen au m <sup>2</sup> réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Arles dans le neuf
<b>3 159 €</b>	<b>2 369 €</b>	<b>3 900 €</b>

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

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence De Valori	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Arles	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département des Bouches du Rhône	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région PACA
T1	<b>3 327 €</b>	<b>2 495 €</b>	<b>NC</b>	<b>5 150 €</b>	<b>5 850 €</b>
T2	<b>3 293 €</b>	<b>2 429 €</b>	<b>3 760 €</b>	<b>3 710 €</b>	<b>4 320 €</b>

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

Sur les cinq dernières années, secteur de Chateaurenard	<b>+ 20.1 %</b>
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Chateaurenard	<b>+ 4.02 %</b>
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région PACA	<b>+ 6.06 %</b>

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.

## L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m<sup>2</sup> inférieur de 700 € au marché . L'acquéreur ne paiera pas de supplément de prix à raison de la défiscalisation. Une évolution des prix de l'immobilier positive sur les cinq dernières années malgré un marché immobilier morose. Une véritable assurance de patrimonialisation de l'immobilier.

# Le marché immobilier

## Étude du marché immobilier :

### État de commercialisation des logements neufs en région PACA au premier trimestre 2010 :

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

Le marché immobilier en région Provence Alpes Côte d'Azur se caractérise aujourd'hui par une très nette reprise des ventes et des prix .

Les promoteurs ont anticipé une reprise de la demande et les stocks sont bien adaptés à cette reprise de la demande sur l'ensemble de la région .

Cependant, le marché doit aujourd'hui faire face à une demande de plus en plus importante de logements sociaux qui conduit les collectivités locales à imposer des quotas de 25% à 30% de logements sociaux dans les nouveaux programmes immobiliers. Ces nouvelles obligations entraînent une raréfaction de l'offre qui va s'intensifier dans les mois et les années à venir.

Les investisseurs auront donc tout intérêt à se positionner dès aujourd'hui sur ce marché dont les prix vont connaître une hausse plus vigoureuse dans un futur proche.

Pour l'ancien, ici aussi le marché et les prix connaissent une nette reprise.

### Logements et démographie sur le secteur de Chateaurenard :

Population à Chateaurenard	Nombre de logements sur le secteur de Chateaurenard
80 431	38 001 unités

### Évolution de la population sur le secteur de Chateaurenard :

1999	2007
72 843	80 431

Croissance démographique annuelle sur le secteur de Chateaurenard	+ 1.2 %
---	---------

# Le marché immobilier

Le parc de logement sur le secteur de Chateaurenard : Un parc vieillissant :

Date de construction des résidences principales sur le secteur de Chateaurenard :

Date de construction	Proportion sur le total des résidences principales
Avant 1945	34.3 %
De 1949 à 1974	19.5 %
De 1975 à 1989	25.3 %
<b><u>Total des résidences principales construites avant 1989</u></b>	<b><u>79.1 %</u></b>
Logements construit après 1990	20.9 %

**L'avis de DIRECT PRODUIT :**

Une croissance démographique continue et supérieure à la moyenne nationale, un parc de logements vieillissants, investir dans le neuf sur le secteur de Chateaurenard c'est se positionner sur un marché immobilier (neuf) tendu et donc fortement rémunérateur à terme. La résidence De Valori, un investissement patrimonial.













33





