

HAUTS DE HONFLEUR HONFLEUR EQUEMAUVILLE (14) - Basse-Normandie

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



LES HAUTS DE HONFLEUR

Equemauville (14)

Un site entre océan et nature

P
R
E
S
E
N
T
A
T
I
O
N

D
E
L
A

R
E
S
I
D
E
N
C
E

La résidence "**Les Hauts de Honfleur**" est implantée à Equemauville, une petite commune voisine d'Honfleur, sur la route de Deauville.

Au cœur d'un parc de plus de 5 hectares, bordé par des massifs forestiers, la résidence "**Les Hauts de Honfleur**" se présente comme un complexe touristique d'exception aux prestations haut de gamme.

Les caractéristiques du site confèrent au lieu un esprit chaleureux.

Le vaste terrain, en pente douce, offre un environnement privilégié et un cadre de verdure unique, à seulement quelques minutes des plus belles plages de Normandie.



LES HAUTS DE HONFLEUR

Equemauville (14)

P
R
E
S
E
N
T
A
T
I
O
N

D
E

L
A

R
E
S
I
D
E
N
C
E

Décliné en un hôtel de 23 chambres et une résidence de tourisme de 121 appartements, cet ensemble s'intègre avec discrétion et nuance dans le contexte naturel, créant un cadre de détente de très haute qualité.

Le bâti séduit d'abord par la qualité de son architecture et de son volume extérieur. De style moderne, tout en s'inspirant des constructions traditionnelles normandes, l'ensemble allie harmonieusement le bois, l'ardoise naturelle, les tons pierre et les ocres typiques des tons régionaux.

En liaison avec le centre-ville par une voie piétonne aménagée et reliée par des chemins pédestres avec les espaces boisés voisins, les bâtiments de faible hauteur sont parfaitement répartis pour respecter le caractère paysagé du site.



Intérêt de la résidence

Un investissement en résidence de Tourisme intelligent....

Quel est l'avis du comité de commercialisation sur la résidence de Tourisme Les Hauts de Honfleur ?

L'intérêt que trouve le comité dans cette résidence est son emplacement et sa conception. Son emplacement qui marie les « plus » du littoral normand du secteur de Deauville à Honfleur avec la qualité de vie de l'arrière pays normand et son intérêt en toute saison. Ce mixage des deux pôles d'intérêt touristiques en fait une destination pour l'Ile de France et les anglos saxons en toute saison. Cet emplacement doit permettre à la résidence de travailler sur une saison touristique estivale plus longue qu'une situation front de mer par exemple. Sa conception et sa réalisation très normande en fait également un gage de remplissage sur le long terme, car elle s'inscrit dans la tradition locale et donne une authenticité à l'ensemble.

Pourquoi investir sur la résidence « Les Hauts de Honfleur » ?

- Pour bénéficier d'un avantage fiscal intéressant 18% du montant HT de l'acquisition en défiscalisation plus le remboursement de la TVA
- Pour éviter les risques de livraison et de report de défiscalisation et sa diminution car la résidence est livrée et en exploitation
- Pour sécuriser l'investissement par la prise à bail du Groupe Bataillé connu depuis de nombreuses années pour sa capacité de remplissage d'hôtel dans un premier temps et qui aujourd'hui fait bénéficier les résidences de Tourisme de son expérience
- Pour acquérir un « pied à terre » familial de qualité, sécurisé en Normandie, à moindre coût et qui aura une forte capacité à se revendre si nécessaire.

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 50 000 €

Acquisition d'un T2 à 114 535 €, loyer annuel de 4 584 €

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	50 000 €	50 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €	5 206 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	55 206 €	Total des revenus
Imposition			
	2 282 €	0 € sur 9 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 217 € par an	Réduction directe d'impôts (19 953 € sur 9 ans)
		22 449 €	TVA récupérée

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		142 828 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		946 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,65 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	
Charges de l'emprunt	11 359 €	227 199 €	5 206 €	104 137 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 008 €	20 173 €	2 320 €	46 400 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	155 €	3 106 €			
Total compte débit	12 522 €	250 478 €	7 526 €	150 537 €	Total compte crédit

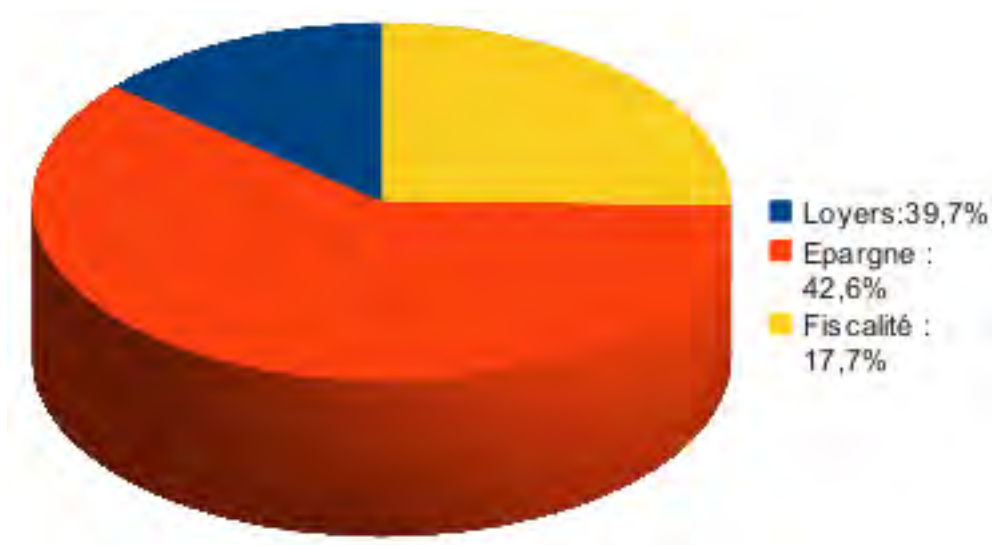
Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 7 526 € - 12 522 € = - 4 996 €

Mensuelle : 4 996 €/12 mois = 416 €

Répartition du financement :



Rentabilité du patrimoine immobilier :

Les neuf premières années (après déduction d'impôt)	Après la neuvième année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
4.8 %	4.39 %

Le marché locatif

Les chiffres du tourisme dans le département du Calvados : (Sources SDT TNS SOFRES 2010)

Nombre de séjours annuels dans le département du Calvados	3.7 millions
Nombre de courts séjours dans le département du Calvados	2.3 millions
Nombre annuel de nuitées dans le secteur marchand	4.6 millions

L'offre en hébergement dans le département du Calvados :

Nombre d'hôtels	261
Résidences de tourisme	14

Répartition des principales structures d'hébergement selon leur classement :

	En % du parc total
Hôtels économiques (dont hôtels de chaîne)	11.5 %
Hôtels classés 2**	54 %
Hôtels de Chaîne (dont hôtel 2** et hôtels économiques)	56 %

L'EXPLOITANT :

Adonis Hôtels et Résidence, Groupe Bataillé :

Le groupe Hôtelier Bataillé : La société GHB (Groupe Hôtelier Bataillé) chaîne volontaire créée en 2001, a pour but de réunir et fédérer des hôtels, hôtels-restaurants et Résidences de Tourisme indépendants de catégorie 2, 3 et 4 étoiles.

Le groupe est commercialisateur de séjours dans les hôtels qu'il fédère et exploite également des résidences de tourisme. : + de 44 destinations en France.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un investissement rente sécurisée :

- Un secteur touristique proche de Paris.
- Une offre en hébergement inadaptée aux séjours sur le secteur, la résidence apportera une réponse appropriée à l'insuffisance de l'infrastructure hôtelière.
- Des taux d'occupation élevés et répartis sur l'ensemble de l'année.
- Un exploitant gestionnaire, spécialisé dans la commercialisation de séjours touristiques, véritable gage de remplissage de la résidence.

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	169 258 €
Fourchette basse	136 984 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Equemauville dans le neuf
4 186 €/m ²	3 433 €/m ²	De 2 780 €/m ² à 5 120 €/m ²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le département du Calvados	Prix moyen au m ² sur la région Basse Normandie
T2	4 186 €/m ²	3 433 €/m ²	3 900 €/m ²	3 820 €/m ²

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

Sur les cinq dernières années secteur de Equemauville - Honfleur	+ 21.3 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Equemauville - Honfleur	+ 4.26 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Basse Normandie	+ 4.14 %

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 : (Sources : DREAL Basse Normandie)

Tout type de logement sur la région Basse Normandie au quatrième trimestre 2010 :

Mises en vente	334 unités	+ 143 %
Réservations	396 unités	+ 24.5 %
Stocks	1 003 unités	+ 108 %

Composition du parc de logement : Un secteur résidentiel

Résidences principales	53.6 %
Résidences secondaires	45.1 %
Maisons	60.4 %
Appartements	6.8 %

L'emplacement de la résidence :

A Equemauville :

- à 3,7 km de Honfleur
- à 15 km de Deauville
- à 4 km du bord de mer.

LE PROMOTEUR : Entreprise à vocation régionale, ce promoteur s'inscrit dans le cadre d'un développement aussi harmonieux que dynamique. Sa ligne de réalisation l'a conduit hors de ses limites originelles pour étendre ses ouvrages dans différentes régions de France.

Depuis sa création, en 1998, il a su concilier innovation et respect des traditions pour proposer à la fois de l'immobilier d'habitat, d'entreprise et de loisirs.

Pour cette dernière activité, ce promoteur s'est imposé d'avoir des critères de sélection très rigoureux en terme de site. Les fonciers sont sélectionnés dans des régions réputées pour leurs valeurs environnementales, touristiques et des emplacements à fort potentiel de développement.

Les réalisations : Le Valentia / Le Clos Michel Ange / Le Parc du Chateau 1 / Résidence "Les Hauts de Honfleur" / Le Parc du Château 2 / Le Clos Domitia / Le Magellan / Les Soleiades / Le Vinci / Les Jardins du Théâtre / Le Clos Mirabeau / Les Amandines / Les Jardins du Petit Panloup / Le Domaine des Poètes

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un capital immobilier sécurisé :

- Des prix au m² conformes aux moyennes locales
- Une augmentation des prix supérieure à la moyenne nationale
- Un secteur résidentiel, gage de sécurité patrimoniale.