

# ARSENAL ROYAL ROCHEFORT (17) - Poitou-Charentes

**AZUR** Fixe : 01 71 73 92 29  
GSM : 06 98 03 26 36  
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27  
[www.azur-interpromotion.com](http://www.azur-interpromotion.com)  
[contact@azur-interpromotion.com](mailto:contact@azur-interpromotion.com)



# Intérêt de la résidence

## Les + fiscaux : Unique en France !

Depuis 2009, les programmes éligibles à l'avantage fiscal dénommé Monuments historiques ne peuvent plus être vendus par lot de copropriété, sauf agrément accordé par le ministère du budget après avis du ministre de la culture.

**Le programme Arsenal Royal a reçu cet agrément le 25 Janvier 2010.**

### Un dispositif fiscal unique :

Le seul dispositif de défiscalisation qui ne constitue pas une niche fiscale :

### **Conséquences :**

- L'avantage fiscal n'est pas plafonné
- Le dispositif Monuments historiques ne subira pas le coup de rabot de 10 % prévu par la loi de finances pour 2012 et institué depuis la loi de finances 2011.
- Le seul système qui permet d'effacer jusqu'à 100 % de son revenu imposable par imputation des déficits fonciers sur le revenu global; sans limitation de montant.
- Le seul dispositif qui permet de transmettre un bien immobilier sans aucun droit de succession  
*(Sous la condition de conclusion d'un convention à durée indéterminée entre les héritiers, légataires ou donataires et les ministres de la Culture et des Finances).*

**Exemple :** Acquisition d'un lot à 83 655 € + parking à 16 500 €

Travaux de restauration estimés à 98 670 €

Acquisition par une personne seule, 1 personne à charge, 1.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 8 297 €
- Imposition après investissement sur deux ans : 0 €
- Gain fiscal total sur 20 ans : 20 102 €

### **Epargne mensuelle moyenne :**

- Pour 0 % d'apport : 745 €
- Pour 10 % d'apport : 624 €
- Pour 20 % d'apport : 503 €
- Pour 30 % d'apport : 384 €

Financement sur 20 ans, immobilier + travaux par deux prêt amortissable au taux de 4.65%.  
Taux d'endettement inférieur à 30 %

# Intérêt de la résidence

## Les + de la résidence :

### Un investissement sur un monument du patrimoine historique et architectural national !

Un bâtiment conçu par l'architecte François Le Vau, frère du premier grand architecte du château de Versailles et de Vaux Le Vicomte!

La construction du bâtiment fut décidé en 1666, sur décision de Louis XIV qui souhaitait faire de Rochefort le lieu d'implantation de l'arsenal de la Marine Royal.

Sur 2.5 km , les rives de la Charente firent l'objet de nombreux aménagements destinées à accueillir de nouveaux bâtiments :

- La Corderie Royale, pièce maîtresse de l'ensemble et plus long bâtiment d'Europe.
- Un Magasin aux Vivres, bâtiment aujourd'hui proposé à la commercialisation par Direct-produit.fr : Le Magasin aux Vivres est alors une véritable usine agro-alimentaire, implanté en bordure d'un chenal. Il doit assurer la préparation, la mise en condition et le stockage des vivres destinés à nourrir les équipages de la marine royal et ses troupes.

La construction de ce bâtiment débute en 1671.

L'ensemble, d'une surface d'environ 20 000 m<sup>2</sup>, formant un quadrilatère de 120 m de façade sur 100 m de profondeur est bâti autour d'une vaste cour de 4 000 m<sup>2</sup> : **Un bâtiment unique en France !**

## Les + de l'emplacement :

Rochefort, dans le département Charente Maritime, un secteur qui attire de nombreux actifs et retraités, avec une croissance démographique de + 1 % par an.

Une ville qui enregistre une forte croissance des prix de l'immobilier : + 2.12 % par an en moyenne sur les cinq dernières années (*Évolution de l'indice immobilier INSEE*).

**Un marché locatif dynamique** : Une évolution positive du niveau des loyers, preuve de l'existence d'une forte demande sur le secteur, supérieure de + de 2 fois à la moyenne nationale :

Évolution du marché de loyer sur Rochefort en 2010 : + 4.5 %

Évolution du marché de loyer France entière : + 2.9 %

(Sources : *Observatoire des loyers Clameur*)

**La localisation du programme** : Le Magasin aux Vivres est situé sur les bords de la Charente, face aux bateaux de plaisance. Un emplacement de qualité porteur d'importantes plus values à terme.

# Intérêt fiscal et financier

## Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

**Profil de l'investisseur :** Couple marié avec 2 enfants, salaire annuel de 60 000 €

**Acquisition d'un lot à 83 655 € + parking de 16 500 € + travaux estimés à 98 670 €**

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	60 000 €	60 000 €	Salaires
Revenus fonciers	8 000 €	8 000 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €		
<b>Total des revenus fiscalisés</b>	<b>68 000 €</b>	<b>55 879 €</b>	<b>Total des revenus</b>
<b>Imposition</b>			
	5 646 €	<b>0 € sur 2 ans</b>	

### Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Prêt complémentaire	
	Total		Total
Prix d'acquisition + frais	107 382 €	Montant	100 130 €
Apport personnel	0 €	Apport personnel	0 €
Durée	20 ans	Durée	20 ans
Mensualités	720 €	Mensualités	671 €
Type de prêt	amortissable	Type de prêt	amortissable
Taux	4,65 %	Taux	4,65 %

# Le marché locatif

## Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la ville de Rochefort	Sur la communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais	Sur le département Charente Maritime
<b>Ensemble</b>	<b>8.8 €</b>	<b>9 €</b>	<b>12.2 €</b>
T1	11.5 €	11.6 €	Nc
T2	9.8 €	10.3 €	Nc
T3	7.9 €	8.3 €	Nc
T4	6.7 €	7.4 €	Nc
T5	7.1 €	7.4 €	Nc

## Évolution des loyers sur le secteur en 2010 :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Ville de Rochefort	+ 4.5 %
Sur la communauté d'agglomération du Pays Rochefortais	+ 5.3 %
France entière	+ 2.9 %

## Évolution des loyers par typologie de logement :

	Ville de Rochefort	Sur la communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais
T1	+ 2.6 %	+ 2.3 %
T2	+ 6.9 %	+ 7.9 %
T3	+ 3.4 %	+ 5.5 %
T4	+ 3.9 %	+ 3.9 %
T5	+ 6 %	+ 5.3 %

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

### Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Ville de Rochefort	Sur la communauté d'agglomération du Pays Rochefortais	Département Charente Maritime	Région Poitou Charentes
Propriétaires	45.3 %	59.8 %	65.5 %	64.9 %
Locataires	52.5 %	37.8 %	32 %	32.9 %

# Le marché locatif

## Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Rochefort :

### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Ville de Rochefort	19 ans	7 ans
Sur la communauté d'agglomération du pays Rochefortais	19 ans	6 ans
Département de Charente Maritime	20 ans	6 ans
Région Poitou Charentes	21 ans	6 ans

### L'avis de DIRECT PRODUIT :

Avec une croissance des prix des loyers supérieure très nettement supérieure à la moyenne nationale, Rochefort constitue un secteur à forte demande locative.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

<b>Fourchette haute</b>	<b>316 625 €</b>
<b>Fourchette intermédiaire</b>	<b>172 860 €</b>
<b>Fourchette basse</b>	<b>83 655 €</b>

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

<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> sur la résidence</b>	<b>Prix moyen des travaux estimatifs au m<sup>2</sup> (Estimation non contractuelle donnée à titre indicatif)</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> sur le secteur de Rochefort dans le neuf</b>	<b>Prix moyen au m<sup>2</sup> dans l'ancien sur le secteur de Rochefort</b>
<b>2 024 €</b>	<b>2 300 €</b>	<b>3 840 €</b>	<b>2 880 €</b>

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Sources : DREAL Poitou Charente)

	<b>Évolution sur un an</b>	<b>Évolution trimestrielle</b>
<b>Région Poitou Charentes</b>	<b>+ 8 %</b>	<b>+ 0.05 %</b>
<b>Département Charente Maritime</b>	<b>+ 9.3 %</b>	<b>+ 3.95 %</b>

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

(Sources : INSEE - Notaires de France)

<b>Sur les cinq dernières années secteur de Rochefort</b>	<b>+ 11.1 %</b>
<b>Par an en moyenne sur les cinq dernières années Secteur de Rochefort</b>	<b>+ 10.2 %</b>
<b>Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Poitou Charentes</b>	<b>+ 2.12 %</b>

Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2009 à 2010) :

<b>Région Poitou Charentes</b>	<b>+ 3.2 %</b>
<b>Département Charente Maritime</b>	<b>+ 2.3 %</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.

# Le marché immobilier

## Démographie sur le secteur :

### Variations annuelles de population :

Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais	+ 0.9 %
Département Charente Maritime	+ 1 %
Région Poitou Charentes	+ 0.7 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

## 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
Rochefort	89.6 %	10.4 %
Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais	82.3 %	17.7 %
Département Charente Maritime	78.3 %	21.7 %
Région Poitou Charente	81.1 %	18.9 %

### Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Rochefort	49.2 %	50.6 %
Communauté d'agglomération du Pays Rochefortais	70.5 %	28.5 %
Département Charente Maritime	76 %	21.2 %
Région Poitou Charente	78.2 %	20.1 %

# Le marché immobilier

## **L'emplacement de l'opération :**

### **Accès aux principaux services et commodités :**

- A 3 minutes du centre ville de Rochefort (Mairie)
- École maternelle Emile Zola : 3 minutes
- Collège Lafayette : 4 minutes
- Lycée : 5 minutes de la résidences

### **Accès :**

- Autoroute A 837 (direction La Rochelle) : 3 km
- D 911 direction autoroute A 10 (Paris) 2.6 km du programme.

**L'implantation du programme :** Un lieu recherché par les Rochefortais pour sa qualité de vie : Le programme est implanté dans un ensemble de bâtiment du 17e et 18e siècle en bordé par la Charente. Il fait face au port de plaisance de la ville de Rochefort

## **L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :**

**Une résidence à fort potentiel de plus value immobilière après l'engagement de location :**

**Un bâtiment historique qui fera l'objet d'une restauration lourde. Sur un secteur géographique qui attire de nombreuses nouvelles populations pour sa qualité de vie et dynamique du point de vue économique.**

**Une implantation qualité ++ : Face au port de plaisance de Rochefort et à proximité de la Corderie royale, un bâtiment du 17e siècle qui est encore aujourd'hui encore le plus long d'Europe !**