



## TERRASSES DE KEOPS ROMANS SUR ISERE (26) - Rhône-Alpes

**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 + de l'emplacement :

**Romans sur Isère** : Une ville qui bénéficie d'un emplacement d'exception à la croisée de nombreuses voies de communication :

- A 20 km du massif du Vercors
- 20 km de Valence par l'autoroute A49
- A 8 km de la gare de Valence TGV
- A 15 km de Tour l'Hermitage (autoroute du Soleil)
- Un bassin d'emploi qui regroupe 1959 entreprises.

**La localisation de la résidence** : Dans l'hyper centre de Romans sur Isère, écoles, commerces à 2 minutes de la résidence.

La résidence sera implantée dans un parc existant de + de 1 000 m<sup>2</sup> : Un cadre verdoyant et qui offrira un véritable cadre de vie de qualité aux occupants de la résidence.

## Les + de la résidence :

**Une réalisation de qualité** : Un programme à taille humaine de seulement 13 logements de qualité : Du T2 au T4, tous les appartements permettront à leurs occupants de bénéficier de grandes surfaces-Exceptionnel en Scellier : Des T2 de + de 60 m<sup>2</sup>, T3 de + de 80 m<sup>2</sup> et des T4 de + de 100m<sup>2</sup>

Les logements seront dotés de larges et grandes terrasses allant jusqu'à + de 60m<sup>2</sup> : unique en Scellier !

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 44 % à 100 % pour les contribuables payant de 4 802 € à 10 633 € d'impôt par an.

Acquisition d'un T2 au prix de 185 000 €, loyer mensuel prévisionnel de 500 €.

Revenus annuels fiscaux de l'acquéreur : 60 000 €

## Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 534 €
- Pour 10 % d'apport : 420 €
- Pour 20 % d'apport : 306 €
- Pour 30 % d'apport : 193 €

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 :

### Un investissement patrimonial plus value + sur le long terme :

Pour l'acquisition d'un T2 au prix de 185 000 €

### Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : 237 250 € / Capital acquis sur 25 ans: 237 250 €  
Plus value réalisée : 52 250 €

Hypothèse de revalorisation marché à 2.42 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'indice immobilier INSEE)

- Capital acquis sur 25 ans : 336 349 €

- Plus value réalisée : 151 349 €

# Le marché locatif

## Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Résidence	Romans sur Isère	Communauté de communes de Romans sur Isère	Sur le département
Ensemble	7.34 €	7.8 €	7.8 €	8.5 €
T2	8.18 €	7.7 €	7.7 €	Nc
T3	7.09 €	6.6 €	7 €	Nc

## Évolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Romans sur Isère	+ 3.2 %
Communauté de communes de Romans sur Isère	+ 4.7 %
France entière	+ 2.9 %

## Évolution des loyers par typologie de logement :

	Ville	Communauté de communes de Romans sur Isère
T1	- 4.8 %	+ 1.3 %
T2	+ 1.6 %	+ 2.6 %
T3	+ 6.9 %	+ 5.7 %
T4	+ 3.3 %	+ 7.8 %
T5	+ 13.7 %	+ 5.2 %

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

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

	Ville	Communauté de communes de Romans sur Isère	Département	Région
Propriétaires	47 %	56.3 %	61 %	57.4 %
Locataires	51.4 %	42.1 %	36.5 %	40.1 %

### Taux de vacance des logements :

Romans sur Isère	10 %
Communauté de communes de Romans sur Isère	8.2 %
Département	7.1 %
Région	6.3 %
France entière	6.5 %

# Le marché locatif

**Mobilité des occupants de logements sur le secteur de Romans sur Isère :**

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

	<b>Propriétaires</b>	<b>Locataires</b>
<b>Romans sur Isère</b>	<b>19 ans</b>	<b>8 ans</b>
<b>Communauté de commune</b>	<b>20 ans</b>	<b>8 ans</b>
<b>Département</b>	<b>19 ans</b>	<b>7 ans</b>
<b>Région</b>	<b>19 ans</b>	<b>8 ans</b>

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	312 000 €
Fourchette intermédiaire	246 000 €
Fourchette basse	180 000 €

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

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Romans sur Isère dans le neuf
2 991 €	2 034 €	2 640 €

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

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Romans sur Isère	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région
T2	3 027 €	2 052 €	2 690 €	2 690 €	3 800 €
T3	2 984 €	1 980 €	2 600 €	2 590 €	3 500 €
T4	2 980 €	2 072 €	2 410 €	2 400 €	3 300 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Source : DREAL Rhône Alpes)

	Évolution sur un an	Évolution trimestrielle
Région Rhône Alpes	+ 8.27 %	+ 1.13 %
Ville de Romans sur Isère	+ 7.84 %	+ 7.7 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Source : INSEE-Notaires de France)  
(moyenne annuelle de 2005 à 2010)

Sur les cinq dernières années secteur de Romans sur Isère	+ 12.1 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Romans sur Isère	+ 2.42 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région	+ 2.58 %

# Le marché immobilier

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

Région	+ 6.3 %
Département	+ 6.2 %

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 :

#### Ville de Romans :

#### Tous types appartements :

		Variation sur un an
Mises en ventes	26 unités	+ 52.94 %
Ventes - Réservations	8 unités	+ 74.2 %
Stocks	28 unités	- 33.4 %

## Démographie sur le secteur :

### Variations annuelles de la population :

Communauté d'agglomération	+ 0.7 %
Drôme	+ 1 %
Rhône Alpes	+ 0.9 %
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
Ville	89.7 %	10.3 %
Communauté d'agglomération	85.4 %	14.6 %
Département	80.5 %	19.5 %
Région	80.2 %	19.8 %

# Le marché immobilier

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Communauté d'agglomération	53.8 %	45.8 %
Département	63.8 %	35.2 %
Région	46.3 %	52.6 %

## L'emplacement de la résidence :

**Romans sur Isère :** Une ville qui bénéficie d'un emplacement d'exception à la croisée de nombreuses voies de communication :

- A 20 km du massif du Vercors
- 20 km de Valence par l'autoroute A49
- A 8 km de la gare de Valence TGV
- A 15 km de Tour l'Hermitage (autoroute du Soleil)
- Un bassin d'emploi qui regroupe 1959 entreprises.

**La localisation de la résidence :** Dans l'hyper centre de Romans sur Isère, écoles, commerces à 2 minutes de la résidence.

La résidence sera implantée dans un parc existant de + de 1 000 m<sup>2</sup> : un cadre verdoyant et qui offrira un véritable cadre de vie de qualité aux occupants de la résidence.

## L'avis de DIRECT-PRODUIT :

### Un investissement plus value long terme :

- Une implantation de qualité
- Sur un secteur qui enregistre une forte croissance des prix, sur le long terme.