

N Î M E S

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





UN QUARTIER EN PLEINE EVOLUTION :

La résidence « LE 146 » située à l'est de la ville, bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate du centre historique, des dessertes autoroutières (A9) et ferroviaires. « LE 146 » bénéficie également du dynamisme du nouveau quartier HOICHE/SERNAM qui prévoit la création de nombreux commerces, équipements publics et la réalisation d'une ligne de tramway traversant la ville d'EST en OUEST.



NIMES VILLE D'ART ET D'HISTOIRE :

Située entre la mer Méditerranée et la montagne des Cévennes, sur l'axe très fréquenté Avignon / Arles / Marseille / Montpellier / Perpignan, peuplée d'environ 150 000 habitants, la ville de Nîmes voit en période estivale sa population s'accroître et dépasser le million. Nîmes est également appelée « la Rome française », de par ses prestigieux monuments romains tels que les Arènes de Nîmes, la Maison Carrée ou encore la Tour Magne. Ville à la fois romaine et hispanique, camarguaise et cévenole, provençale et languedocienne, elle s'enorgueillit d'une culture et d'une histoire particulièrement riches. L'engouement pour le sud-est de la France et la desserte de la ville par des relations ferroviaires assurées par les TGV lui donnent un dynamisme nouveau et contribuent à son essor démographique, économique.



DES LOGEMENTS DANS L'AIR DU TEMPS

Architecture contemporaine, lignes affirmées, « LE 146 » composé de 33 logements du T1 au T3 se démarque par sa façade résolument tendance. Sobre et lumineux, chaque appartement, bénéficie de larges terrasses ensoleillées offrant ainsi un cadre de vie harmonieux. « LE146 » s'inscrit dans une démarche responsable favorisant le développement durable en visant la labellisation BBC (bâtiment basse consommation) par le choix des matériaux utilisés et des prestations telles que l'eau chaude sanitaire solaire.



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

A Nîmes :

- Population > 229 251 habitants
- Bassin d'emploi > 84 171 salariés
- Bassin économique > 21 066 entreprises

Nîmes bénéficie d'une situation centrale : à mi chemin entre Avignon et Montpellier et seulement une heure de Marseille. Cette situation géographique privilégiée a permis à la ville de connaître un essor économique remarquable poussé par la situation favorable des trois grandes métropoles régionales voisines.

Pour accompagner ce développement économique, la ville, la communauté d'agglomération et la Chambre de commerce et d'industries ont cherché à valoriser les atouts de Nîmes au travers de la création de nouvelles zones d'activités et l'extension de celles existantes :

- Zone d'activité de Grézan : 90 entreprises, 1 720 emplois principalement dans la logistique
- Zone du parc scientifique et technique Georges-Besse : hautes technologies et nouvelles technologies de l'information : 70 entreprises pour 320 emplois
- Zone Franche urbaine de Pissevin Valdegour
- Hôpital universitaire Carremeau : premier hôpital européen.

L'implantation de la résidence : La résidence sera implantée au coeur du nouveau projet urbain de Nîmes : Sernam/Hoch

Un projet urbain qui s'étend en plein coeur de ville sur plus de 100 hectares et qui comprendra les équipements suivants :

- Nouveau campus universitaire
- Maison de la danse
- Gare TER
- Commerces

Desserte :

- Autoroute A9 : trois minutes
- Centre ville de Nîmes-mairie : 2 minutes
- Supermarché : 8 minutes
- GARE TGV de Nîmes : 3 minutes de la résidence
- Écoles, collège et lycée : à moins de 5 minutes

Les + de la résidence :

- 33 logements du T1 au T3 destinés aussi bien à l'accédant qu'au locataire
- La résidence est éligible au nouveau prêt à taux zéro
- Tous les appartements sont dotés de parking en sous sol et de larges terrasses comprises entre 7 m² et 44 m² selon les lots.
- Une résidence labellisée BBC : majoration de la réduction d'impôt et économie d'énergie

Les prestations proposées :

- Dans toutes les pièces revêtement de sols en carreaux grès émaillé 45 X 45 : couloir au choix de l'acquéreur
- Ascenseurs

Intérêt de la résidence

Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 34 % à 100 % pour les contribuables payant de 2 198 € d'impôt par an à 7 816 €

Acquisition d'un T2 au prix de 105 700 €, loyer mensuel prévisionnel de 380 €

Revenus annuels de l'acquéreur : 45 000 €

Acquisition par une personne célibataire, 1 part fiscale :

- Imposition avant investissement : 7 816 €
- Imposition après investissement : 5 126 € par an (moyenne sur neuf ans)
- Une diminution de l'imposition de 34 %

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

- Imposition avant investissement : 5 431 €
- Imposition après investissement : 2 741 € par an (moyenne sur neuf ans)
- Une diminution de l'imposition de 49 %

Acquisition par un couple marié, 2 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 3 565 €
- Imposition après investissement : 534 € par an (moyenne sur neuf ans)
- Une diminution de l'imposition de 85 %

Acquisition par un couple marié, 1 enfant à charge, 2.5 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 2 885 €
- Imposition après investissement : 207 € par an (moyenne sur neuf ans)
- Une diminution de l'imposition de 92 %

Acquisition par un couple marié, 2 enfants à charge, 3 parts fiscales :

- Imposition avant investissement : 2 198 €
- Imposition après investissement : 0 € pendant neuf ans.

Épargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 271 €
- Pour 10 % d'apport : 211 €
- Pour 20 % d'apport : 151 €
- Pour 30 % d'apport : 91 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 3.90 %

Taux d'endettement inférieur à 30 %

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux :

Un investissement immobilier sécurité ++ :

Sur un marché immobilier poussé par une forte croissance démographique porteuse d'une demande en logement . Des prix en hausse constante : + 2.66 % par an en moyenne sur les cinq dernières années (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE).

Des typologies de logements en parfaite adéquation avec les besoins locaux en logements : aujourd'hui, la majorité du parc est composé de 4 pièces et plus (+ de 47 % des logements) alors que la taille des ménages occupant des logements est en moyenne de 2.1 personnes. La résidence qui propose des T1, T2 et T3 apportera une réponse adaptée à la composition des familles sur Nîmes et son agglomération.

Nîmes : une ville économiquement dynamique qui bénéficie de la proximité de trois grandes métropoles régionales et d'une réelle volonté politique de dynamiser la vie économique de l'agglomération au travers notamment de nombreux parcs d'activité.

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :

Acquisition d'un T2 au prix de 105 700 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans : 135 553 €

Plus value réalisée : 29 853 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 2.66 % par an (variation sur les cinq dernières années de l'indice immobilier INSEE) :

Capital acquis sur 25 ans : 203 754 €

Une rente locative sécurisée : Une forte demande locative sur le secteur de Nîmes. + de 56 % des logements sont occupés par des propriétaires.

Des prix de loyer très inférieurs aux moyennes proposées sur le marché locatif local : l'assurance de trouver rapidement un locataire et de le conserver sur le long terme.

Plus value réalisée : 98 054 €

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	226 700 €
Fourchette intermédiaire	174 000 €
Fourchette basse	95 500 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen au m ² , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Nîmes dans le neuf
3 099 €	2 429 €	2 365 €	De 2 710 € à 3 050 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² superficie Scellier	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Nîmes	Prix moyen au m ² sur le département	Prix moyen au m ² sur la région Languedoc Roussillon
T1	2 923 €	2 657 €	2 201 €	Nc	Nc	4 360 €
T2	3 109 €	2 833 €	2 370 €	3 770 €	3 600 e	3 510 €
T3	3 113 €	2 766 €	2 394 €	2 950 €	2 940 €	3 250 €

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)
(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Sur le cinq dernières années secteur de Nîmes	+ 13.3 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Nîmes	+ 2.66 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Languedoc Roussillon	+ 2.16 %

Évolution de l'indice INSEE sur un an (De 2010 à 2011)

Département du Gard	+ 1.1 %
Région Languedoc Roussillon	+ 2.7 %

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

Étude du marché immobilier :

État de commercialisation des logements neufs (appartements) au premier trimestre 2011 :

Région Languedoc Roussillon :

Tous types d'appartement :

		Variation sur un an
Mises en vente	1 615 unités	- 12.5 %
Ventes-Réservations	1 503 unités	- 21.9 %
Stocks	4 171 unités	+ 22 %

T1/T2 :

		Variation sur un an
Mises en vente	871 unités	+ 13.9 %
Ventes-Réservations	816 unités	- 26.6 %
Stocks	1 885 unités	+ 28.5 %

T3 :

		Variation sur un an
Mises en vente	610 unités	- 13.6 %
Ventes-Réservations	580 unités	- 12.1 %
Stocks	1 870 unités	+ 21.75 %

T4 et + :

		Variation sur un an
Mises en vente	134 unités	+ 4.7 %
Ventes-Réservations	107 unités	- 30.5 %
Stocks	416 unités	+ 0.7 %

Le marché immobilier

Département du Gard :

Tous types d'appartements :

		Variation sur un an
Mises en vente	220 unités	+ 39.2 %
Ventes-Réservations	156 unités	- 9.8 %
Stocks	586 unités	+ 59.7 %

T1/T2 :

		Variation sur un an
Mises en vente	127 unités	+ 56.8 %
Ventes-Réservations	89 unités	+ 11.25 %
Stocks	259 unités	+ 65 %

T3 :

		Variation sur un an
Mises en vente	88 unités	+ 15.8 %
Ventes-Réservations	61 unités	- 21.8 %
Stocks	276 unités	+ 87.8 %

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de la population :

Ville de Nîmes	+ 0.6 %
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	+ 0.9 %
Département du Gard	+ 1.2 %
Région Languedoc Roussillon	+ 1.3 %
Comparatif France entière	+ 0.7 %

Le marché immobilier

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 de Nîmes	81.5 %	18.5 %
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	78.1 %	21.9 %
Département du Gard	78.3 %	21.7 %
Région Languedoc Roussillon	76.9 %	23.1 %

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Ville de Nîmes	30.6 %	68.7 %
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	48.4 %	50.8 %
Département du Gard	62.1 %	37 %
Région Languedoc Roussillon	57.9 %	240.5 %

	Résidences principales	Résidences secondaires
Ville de Nîmes	86.4 %	2.4 %
Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	88.4 %	2.3 %
Département du Gard	79.4 %	12.9 %
Région Languedoc Roussillon	70.8 %	21.9 %

Le marché immobilier

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	Ville de Nîmes	Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole	Département du Gard	Région Languedoc Roussillon
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %
1 pièce	7.8 %	5.7 %	3.5 %	4.6 %
2 pièces	17.8 %	13.6 %	10 %	11.2 %
3 pièces	27 %	22.8 %	21 %	21.7 %
4 pièces	26.6 %	28.9 %	30.9 %	29.3 %
5 pièces	20.6 %	28.9 %	34.6 %	33.3 %
Nombre d'occupants moyen par logement	2.1	2.2	2.3	2.2

L'emplacement de la résidence :

A Nîmes :

Population	229 251 habitants
Bassin d'emploi	84 171 salariés
Bassin économique	21 066 entreprises

Nîmes bénéficie d'une situation centrale : a mi chemin entre Avignon et Montpellier et seulement une heure de Marseille. Cette situation géographique privilégiée a permis à la ville de connaître un essor économique remarquable poussé par la situation favorable des trois grandes métropoles régionales voisines.

Pour accompagner ce développement économique, la ville, la communauté d'agglomération et la Chambre de commerce et d'industries ont cherché à valoriser les atouts de Nîmes au travers de la création de nouvelles zones d'activités et l'extension de celles existantes :

- Zone d'activité de Grézan : 90 entreprises, 1 720 emplois principalement dans la logistique.
- Zone du parc scientifique et technique Geroges-Besse : hautes technologie et nouvelles technologies de l'information : 70 entreprises pour 320 emplois
- Zone Franche urbaine de Pissevin Valdegour.
- Hôpital universitaire Carremeau : premier hôpital européen.

Le marché immobilier

L'implantation de la résidence : La résidence sera implantée au coeur du nouveau projet urbain de Nîmes : Sernam/Hoch

Un projet urbain qui s'étend en plein coeur de ville sur plus de 100 hectares et qui comprendra les équipements suivants :

- Nouveau campus universitaire
- Maison de la danse
- Gare TER
- Commerces

Desserte :

- Autoroute A9 : trois minutes
- Centre ville de Nîmes-mairie : 2 minutes
- Supermarché : 8 minutes
- GARE TGV de Nîmes : 3 minutes de la résidence
- Écoles, collège et lycée : a moins de 5 minutes

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un investissement immobilier sécurité ++ :

- Sur un marché immobilier poussé par une forte croissance démographique porteuse d'une demande en logements. Des prix en hausse constante : + 2.66 % par an en moyenne sur les cinq dernières années (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) .

- Des typologies de logements en parfaite adéquation avec les besoins locaux en logements : aujourd'hui, la majorité du parc est composé de 4 pièces et plus (+ de 47 % des logements) alors que la taille des ménages occupant des logements est en moyenne de 2.1 personnes. La résidence qui propose des T1, T2 et T3 apportera une réponse adaptée à la composition des familles sur Nîmes et son agglomération.

- Nîmes : une ville économiquement dynamique qui bénéficie de la proximité de trois grandes métropoles régionales et d'une réelle volonté politique de dynamiser la vie économique de l'agglomération au travers notamment de nombreux parcs d'activité.