

PORTES DES COSTIERES

NIMES CAISSARGUES (30) - Languedoc-Roussillon



AZUR Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

Gestionnaire	CITYA JULLIEN & POINCET
Fourchette de rentabilité locative	3.39 - 3.64 %
Date de livraison	LIVRÉ
Actabilité	ACTABLE
Fourchette de prix	206 107 - 207 013 € TTC
Fiscalité	Scellier - Scellier intermédiaire

Le concept de la résidence

« La résidence répond à plusieurs types de marchés... »

Le Comité de Commercialisation de Direct Produit dit de cette résidence que c'est avant tout un investissement patrimonial. Pourquoi ?

La résidence les « Portes des Costières » est située à 5km de Nîmes, dans un village très résidentiel, en Languedoc Roussillon. Plusieurs raisons nous font dire que c'est avant tout du « Patrimoine » et qu'il faut le vendre ainsi plutôt que d'appuyer le côté « défiscalisation » :

La qualité de la réalisation / Le quartier / La situation du village /
La proximité de centres d'affaires et de zones économiques / La qualité des voies de communication

Point par point, pouvez-vous nous donner votre avis ?

La qualité de la réalisation n'a strictement rien à voir avec une résidence construite uniquement pour défiscaliser. C'est très soigné, il n'y a pas de parkings extérieurs tout simplement pour préserver l'aspect esthétique et l'environnement végétal... il y aura non pas un mais deux bâtiments pour plus de convivialité, pour ne pas faire « masse »... au final ce sera une construction bien plus onéreuse qu'une opération dite « défiscalisante »...

La résidence sera au sein d'un quartier résidentiel...

C'est ça... ce qui veut dire que tout a été mis en œuvre pour parfaitement s'intégrer à ces ensembles. Ils ne voulaient pas réaliser une « barre » au milieu de villas... C'est une architecture contemporaine avec deux ensembles très harmonieux...

Nous sommes également à 10mn du centre ville de Nîmes et à 5mn de plusieurs zones commerciales et d'activité. Les résidents seront à la fois à la campagne, au calme, et à 10mn des principaux centres d'activité.

Mais il y a un autre gros avantage : la proximité de l'autoroute qui relie Montpellier, Avignon, Marseille. C'est à 5mn de la résidence, sans passer par Nîmes. Des gens qui travaillent à Montpellier, où les loyers sont très élevés, peuvent très bien habiter à Caissargues. La gare TGV et l'aéroport sont eux aussi à 5mn. Ce village bénéficie d'une situation exceptionnelle. Depuis plus de 20 ans c'est un des plus cotés autour de Nîmes et donc le plus huppé...

Le « réservoir » de personnes susceptibles d'habiter la résidence est très important. D'autant que les prix sont sensiblement les mêmes que sur Nîmes où la situation est très tendue. Il est très difficile de trouver de bons logements, surtout en 2 et 3 pièces.

En quelques mots, que faut-il retenir de cette résidence ?

Les prix peuvent paraître élevés, mais nous sommes simplement dans la fourchette haute. Ils restent corrects. D'autant que nous sommes dans une zone résidentielle qui bénéficie de tous les avantages (axé rapide, calme...)... C'est véritablement un investissement patrimonial dans le sens où les gens qui ont investi dans ce village depuis 30 ans n'ont pas perdu d'argent... bien au contraire. C'est une zone qui se valorise fortement. Une des deux zones les plus recherchées autour de Nîmes. Il suffit de renseigner un peu auprès des agences immobilières de la région pour comprendre que c'est une zone privilégiée. Le premier argument doit être la constitution d'un patrimoine. La cerise sur le gâteau, c'est la possibilité, en plus, de défiscaliser...

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 T3 à 206 107 € pour un loyer annuel de 7 500 €

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	60 000 €	60 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autre revenus	0 €	8 257 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	60 000 €	68 257 €	Total des revenus
Imposition			
	5 067 €	1 372 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	3 234 € par an	Réduction directe d'impôts (48 519 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		213 978 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		1 305 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,16 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	15 662 €	313 240 €	8 257 €	165 143 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 687 €	33 747 €	2 314 €	46 277 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	123 €	2 461 €			
Total compte débit	17 472 €	349 448 €	10 571 €	211 420 €	Total compte crédit

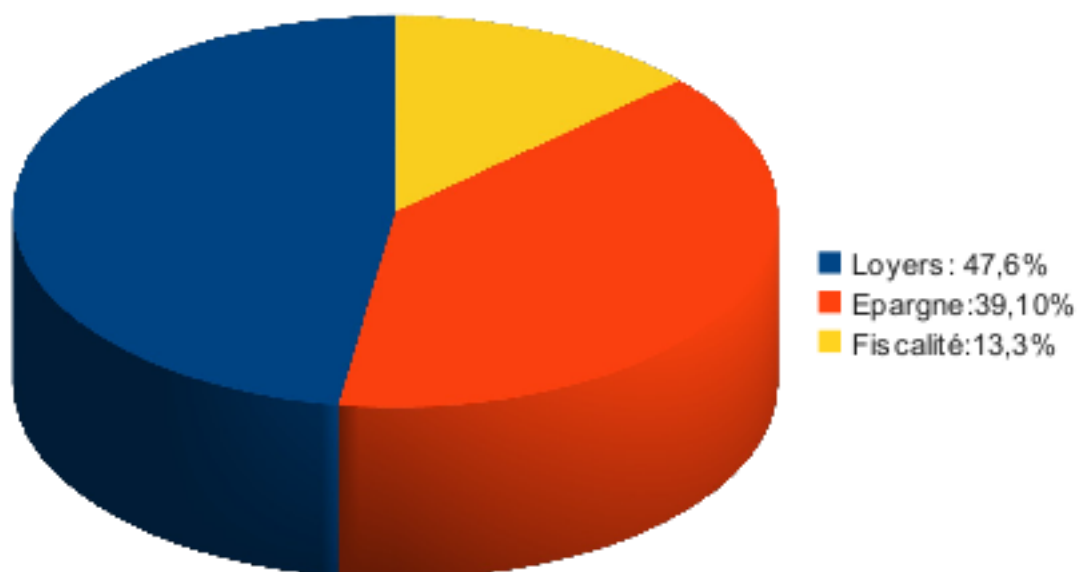
Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 10 571 € - 17 472 € = - 6 901 €

Mensuelle : 6 901 €/12 mois = 575 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1% par an)
4.18 %	4 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 5.39 %

Le marché locatif

MONTANT DES LOYERS ET COMPARATIF :

(Source : observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence Portes des costières	Sur l'agglomération nîmoise	Sur le Gard	Sur la région Languedoc Roussillon
Ensemble	9.15 €/m ²	9.7 m ²	10 €/m ²	10.80 €/m ²

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des loyers légèrement inférieurs à ceux actuellement pratiqués sur le marché afin de garantir la mise en place effective et rapide de locataires.
Une sécurisation de l'investissement locatif.

Evolution des loyers sur le secteur en 2009 :

(source: observatoire des loyers Clameur)

Agglomération de Nîmes	- 0,8 %
France entière	- 1,40 %

Le Languedoc Roussillon : une région à forte croissance démographique :

Si les tendances récemment observées se prolongeaient, le Languedoc-Roussillon compterait 3,3 millions d'habitants en 2030. D'ici là, la croissance de la population régionale restera une des plus fortes de France. L'excédent des arrivées sur les départs explique l'essentiel de la croissance démographique et ralentit le vieillissement de la population régionale.

L'Hérault serait le plus important contributeur de la croissance démographique régionale et la Lozère se distinguerait par un vieillissement très marqué de sa population.

Entre 2005 et 2030, le nombre d'habitants augmenterait de 1 % par an dans le Gard et les Pyrénées-Orientales et de 0,9 % dans l'Aude, soit à un rythme légèrement au dessous de la moyenne régionale. Ainsi, en 2030, ces trois départements compteraient respectivement 861 000, 546 000 et 419 000 habitants.

Dans ces trois départements, la croissance de la population à l'horizon 2030 s'expliquerait essentiellement par l'augmentation de l'excédent migratoire : 0,4 % par an dans l'Aude, 0,5 % dans le Gard et 0,7 % dans les Pyrénées-Orientales.

Infos gestion

Administration des biens

CITYA JULLIEN & POINCET

Conditions de gestion :

Mandat de gestion donné pour une durée de trois années à compter de ce jour. Il se renouvellera ensuite par période triennale, par tacite reconduction. Toutefois, la reconduction est limitée à 29 ans.

	Montant indemnisation	durée indemnisation	Franchise
.Loyers impayés	Plafond 61000€ par sinistre, prise en charges du loyer et des charges (provision, rappel et taxe d'ordures ménagères) - voir mandat & bulletin d'adhésion aux garanties en téléchargement	Durée illimitée	

	Plafond	Seuil
Détérioration	8000€ TTC par sinistre et par locataire. Franchise : dépôt de garantie - voir mandat & bulletin d'adhésion aux garanties en téléchargement	
Protection juridique	15000€ TTC par an et par litige - voir mandat & bulletin d'adhésion aux garanties en téléchargement	305€

Frais de gestion : 8.37% TTC

Frais garantie locative : 2.95% TTC

Cumul des frais : 11.32 % TTC

Le marché immobilier

Prix moyen des lots : **192 371 €**

Fourchette de prix :

Fourchette haute	206 107 €
Fourchette basse	157 020 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Portes des Costières.	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite.	Prix moyen au m ² sur le secteur de Nîmes dans le neuf.
2 998 €	2 248 €	3 520 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence Portes des Costières	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Nîmes	Prix moyen au m ² sur le Gard	Prix moyen au m ² sur la région Languedoc Roussillon
T3	2 998 €/m²	2 248 €/m²	3 270 €	3 200 €	3 270 €

L'avis Direct produit :

Des prix au m² inférieur de 500 € à la moyenne sur le secteur de Nîmes.

Le client ne paiera pas la défiscalisation.

Un véritable investissement défiscalisant sur un secteur à forte valeur ajoutée patrimoniale.

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

Sur les cinq dernières années secteur de Nîmes	+ 35.4 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Nîmes	+ 7.08 %
Sur les cinq dernières années sur le Languedoc Roussillon	+ 31.5 %

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 de l'agglomération Nimoise :

L'agglomération nîmoise profite d'une croissance démographique continue . Le Languedoc Roussillon accueille chaque année plus de 70 000 nouveaux arrivants.

La sous représentation des activités manufacturière a permis à l'agglomération , comme au reste de la région Languedoc Roussillon de traverser la crise sans impact majeur sur l'économie locale.

Construction de logement sur Nîmes :

	2007	2008	2009
Nombre de logements neufs vendus	710	530	800

En 2009, le nombre de logements neufs vendus est en nette augmentation. Mais l'offre reste nettement insuffisante avec un déficit de 220 logements par an.