

CLOS DES CHENES (LE) BORDEAUX - FLOIRAC (33) - Aquitaine

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



Intérêt de la résidence

« Une opération patrimoniale avant d'être un investissement défiscalisant »

Le Comité de Commercialisation Direct Produit a choisi de mettre particulièrement en avant 3 atouts majeurs. La situation par rapport à Bordeaux / La commune de Floirac / Le caractère atypique de la résidence

En 1 nous mettons en avant la situation par rapport à Bordeaux. Nous sommes à proximité immédiate de la rocade rive droite qui dessert tous les pôles économiques de l'agglomération Bordelaise et la proximité du coeur de ville de Bordeaux accessible par le « Pont de Pierre », à quelques minutes de la résidence et donc de toutes les administrations et de tous les centres d'intérêts.

En 2 nous mettons en avant la commune de Floirac. C'est une commune très dynamique économiquement. Elle compte de grosses zones d'activité dont une zone de plus de 170 entreprises. Sanofi s'y est installé en 2009. Floirac fait partie de l'agglomération de Bordeaux. Pour preuve, elle fait partie d'un triangle avec Bordeaux et Bègles qui verra naître le projet Bordeaux-Euratlantique.

Mais c'est également une commune où il fait très bon vivre. Les espaces verts et boisés sont nombreux et se partagent la majorité du territoire de la commune avec les zones pavillonnaires composées de villas de grande qualité.

En 3 nous devons parler de la résidence elle-même et de son caractère très atypique. Elle s'intègre parfaitement dans une zone boisée et pavillonnaire. L'architecture et les prestations font la part belle au bois (jusqu'à dans les ouvrants), les toitures végétalisées, l'utilisation des brise-soleil... etc et font de la résidence un produit particulièrement d'avant-garde environnementale.

Quel est l'intérêt d'un tel investissement ?

Il est de réaliser une opération patrimoniale, avant d'être un outil de défiscalisation. Il est également de créer un patrimoine dans une agglomération qui a une image sécurisante de par son passé et sa culture mais qui est également tournée vers l'avenir. Bordeaux sera toujours Bordeaux.

Pour nous c'est un produit d'Épargne Patrimoine Rente d'autant plus que la gestion est assurée par Foncia, n°1 français, ce qui est un gage de qualité, de capacité à se louer et de revenus locatifs à percevoir.

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 au prix de 184 136 €, loyer annuel de 6 060 €

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
Autre revenus	0 €	6 671 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	50 000 €	56 671 €	Total des revenus
Imposition			
	2 282 €	0 € pendant 10 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 725 € par an	Réduction directe d'impôts (24 725 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		190 363 €	Montant		
Apport personnel		15 000 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		1 075 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4,16 %			

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	12 909 €	258 180 €	6 671 €	133 437 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 192 €	23 859 €	905 €	18 102 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	163 €	3 252 €			
Total compte débit	14 264 €	285 291 €	7 576 €	151 539 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 7 576 € - 14 264 € = - 6 688 €

Mensuelle : 6 688 €/12 mois = 557 €

Répartition du financement :



Patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 9 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 9e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T2	3.64 %	3.47 %
T3	3.63 %	3.47 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 4.1 %

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence	Sur Bordeaux	Sur la Gironde	Sur la région Aquitaine
Ensemble	7.61 €/m ²	11.4 €/m ²	11.5 €/m ²	10.3 €/m ²
T2	9.2 €/m ²	11.5 €/m ²	NC	NC
T3	8.69 €/m ²	9.3 €/m ²	NC	NC

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des loyers très nettement 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.

Évolution des loyers sur le secteur de 2009 : (Source : Observatoire des loyers Clameur)

CUB (Communauté d'agglomération de Bordeaux)	- 1.9 %
France entière	- 1.4 %

Évolution du marché des loyers sur Bordeaux agglomération selon la typologie des logements :

T2	- 1.3 %
T3	- 3.3 %

Le marché locatif sur le secteur :

Le mode d'occupation des logements : Une égale répartition entre le locatif et le statut de propriétaire occupant.

Sur la Communauté Urbaine de Bordeaux :

Résidences selon le statut d'occupation :

	En % du parc
Propriétaires	43.8 %
Locataires	52.5 %

Sur le secteur de Floirac :

	En % du parc
Propriétaires	50.7 %
Locataires	43.4 %

Le marché locatif

Des populations au profil locatif :

Sur la communauté urbaine de Bordeaux :

Emploi par catégorie socioprofessionnelle :

Professions intermédiaires	28.3 %
Employés	30.2 %
Ouvriers	17.7 %

Sur le secteur de Floirac :

Emploi par catégorie socioprofessionnelle :

Professions intermédiaires	24.3 %
Employés	30.4 %
Ouvriers	27.4 %

Mais des populations qui bénéficient d'un niveau de revenu insuffisant pour accéder à la propriété mais présentant un niveau de solvabilité suffisant pour prétendre louer un logement :

Revenus annuels moyens nets imposables sur le secteur :

Sur la Communauté Urbaine de Bordeaux	23 372 €
Sur le secteur de Floirac	21 646 €

Floirac, une ville résidentielle pour les actifs de Bordeaux :

Lieu de travail des habitants de Floirac :

	En % de la population active
Sur la commune de Floirac	20.1 %
Dans une autre commune que celle de Floirac	79.9 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une répartition homogène des populations entre propriétaires et locataires. La ville de Floirac n'est pas une ville qui présente une population au profil locatif social. Le niveau des revenus, aussi bien sur la communauté urbaine de Bordeaux que sur la commune est insuffisant pour accéder à la propriété mais permet à leurs bénéficiaires de louer dans une ville résidentielles comme Floirac, une ville résidentielle choisie par les actifs qui travaillent à Bordeaux : plus de 79 % des actifs de Floirac travaillent sur une autre commune et principalement sur Bordeaux.

Le marché locatif

LE GESTIONNAIRE :

Un gestionnaire local et national qui a une parfaite connaissance du marché locatif local :

Le nom de Chabaneau est historiquement attaché à l'administration de biens bordelaise. Aujourd'hui le cabinet Foncia Chabaneau, héritier d'une société fondée en 1933, allie la connaissance experte du patrimoine et du marché local au professionnalisme et à l'efficacité d'une enseigne fortement implantée dans le grand Sud-Ouest et dans toute la France.

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	266 842 €
Fourchette intermédiaire	199 165 €
Fourchette basse	184 136 €

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 Floirac-Bordeaux dans le neuf
3 392 €/m ²	2 951 €/m ²	De 2 650 €/m ² à 3 180 €/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 secteur de Floirac-Bordeaux	Prix moyen au m ² sur le département de la Gironde	Prix moyen au m ² sur la région Aquitaine
T2	3 441 €	2 994 €	3 580 €	3 550 €	3 170 €
T3	3 285 €	2 858 €	3 200 €	3 160 €	3 170 €

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² conforme aux moyennes locales, départementales et régionales. Les investisseurs ne paieront pas de supplément de prix à raison de la défiscalisation.

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

Sur els cinq dernières années secteur de Floirac-Bordeaux	+ 28.8 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Floirac-Bordeaux	+ 5.76 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années sur la région Aquitaine	+ 4.64 %

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 au deuxième trimestre 2010 en région Aquitaine :

Mises en ventes	1 493 unités	+ 70.2 %
Réservations	1 866 unités	+ 46.2 %
Stocks	3 044 unités	- 32.7 %

L'année 2010 se caractérise par une forte reprise de l'immobilier Aquitaine, tant en volume qu'en prix et ceci malgré une conjoncture économique qui reste difficile.

L'immobilier régional a bénéficié de son statut de valeur refuge face aux incertitudes des autres types de placements notamment financiers.

Ce phénomène est particulièrement marqué dans le neuf qui a connu en 2010 une reprise dynamique des ventes et des mises en vente tandis que les stocks diminuent fortement .

Le marché immobilier dans le neuf sur l'agglomération bordelaise (Floirac appartient à la communauté urbaine de Bordeaux : La CUB) :

Le marché immobilier dans le neuf de l'agglomération bordelaise suit les tendances de la région Aquitaine : une très nette reprise depuis mi 2009 avec un doublement des mises en vente et un très net recul des stocks qui ne représentent plus qu'un trimestre de commercialisation.

L'évolution des prix de l'immobilier sur l'agglomération bordelaise :

Après six ans de hausse ininterrompue, les prix ont fortement baissé en 2008 pour se stabiliser en 2009 et entamer une remontée depuis le dernier trimestre 2009.

Cette hausse est due principalement à la pénurie de biens immobiliers sur le marché, pénurie consécutive aux comportements de nombreux propriétaires qui préfèrent attendre le haut du cycle haussier pour proposer à nouveau des biens immobiliers à la vente.

Les prix devraient augmenter de façon beaucoup plus spectaculaire avec la réalisation de l'opération Bordeaux Eur-atlantique : construction d'un centre d'affaires et de nombreux logements d'ici à 15 ans et la volonté marquée des pouvoirs publics d'amener la population de Bordeaux d'ici 10 ans à 1.5 million d'habitants.

Populations et démographie sur le secteur de Bordeaux-Floirac :

Un secteur en forte croissance démographique : une sensible augmentation de la demande de logements :

Population totale sur la CUB (Communauté urbaine de Bordeaux)	707 223 habitants
--	-------------------

Le marché immobilier

Variation annuelle moyenne de la population en % sur la CUB (Communauté urbaine de Bordeaux) :

De 1968 à 1975	+ 0.8 %
De 1975 à 1982	+ 0.1 %
De 1982 à 1990	+ 0.7 %
De 1990 à 1999	+ 0.6 %
De 1999 à 2007	+ 0.9 %

A l'horizon 2030, la région Aquitaine comptera 390 000 ménages supplémentaires avec 15 500 nouveaux ménages par an qui se concentreront principalement dans les grandes agglomérations de la région.

Un parc de logement vieillissant sur la CUB (Communauté urbaine de Bordeaux) et Floirac :

Résidences principales selon la période d'achèvement :

Sur la CUB :

	En % du nombre de logements existants
Avant 1990	82.5 %
Après 1990	17.5 %

Sur la ville de Bordeaux intra muros :

	En % du nombre de logements existants
Avant 1990	87.3 %
Après 1990	12.7 %

Sur la ville de Floirac :

	En % du nombre de logements existants
Avant 1990	89.9 %
Après 1990	10.1 %

Des logements de petites tailles inadaptés aux nouveaux modes de cohabitation :

Le marché immobilier

Sur la ville de Bordeaux intra muros : des logements de petites tailles qui obligent les familles à choisir les villes périphériques :

Résidences principales selon le nombre de pièces à Bordeaux intra muros :

Composition des logements	En % du nombre de logements existants
1 pièce	17.3 %
2 pièces	25.7 %
3 pièces	24.1 %
4 pièces	16.9 %
5 pièces ou plus	16 %

Composition des ménages et familles sur Bordeaux :

43,8 % des ménages bordelais son composés de famille.

Familles selon le nombre d'enfants :

1 enfant	25.8 %
2 enfants	16.8 %
3 enfants	5.6 %
4 enfants	2 %

A Floirac, ville périphérique la composition des logement est davantage adaptée à celle des familles :

Résidences principales selon le nombre de pièces sur la commune de Floirac :

1 pièce	5.3 %
2 pièces	8.2 %
3 pièces	24.6 %
4 pièces	35.9 %
5 pièces	26 %

Le marché immobilier

Composition des ménages et familles sur Floirac :

Couples avec enfant : 44.9 % de la population de la commune.

Familles selon le nombre d'enfants :

1 enfant	25.1 %
2 enfants	21.5 %
3 enfants	7.4 %
4 enfants	3.4 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

L'agglomération bordelaise subit une importante croissance démographique porteuse d'une forte demande de logement, alors que la composition du parc est vieillissante mais surtout inadaptée à celle des familles habitant le secteur. Ces dernières préfèrent vivre dans les communes périphériques qui offrent un cadre de vie plus adapté à leurs exigences.

Une sensible reprise de l'augmentation des prix sur un marché » immobilier qui se présente de plus en plus comme un marché de pénurie, surtout dans le neuf.

Investir sur la résidence le Clos des Chênes c'est réaliser une acquisition en adéquation avec la demande de logements et se positionner dès aujourd'hui sur un marché qui repart à la hausse. Une véritable assurance de plus value à la revente !