



## DONA VELIKA BASSAN (34) - Languedoc-Roussillon

**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 :

**Bassan** : une commune de l'agglomération : une situation stratégique, un bassin économique majeur :

Béziers Méditerranée, à la croisée de grands axes de communication européens (Nord-Sud), prospère entre mer et montagne dans une des régions les plus dynamiques de France: le Languedoc Roussillon.

Ce territoire offre aux entreprises et industries l'opportunité de se développer en bénéficiant d'une situation stratégique au carrefour des autoroutes A9 (Italie-France-Espagne), A61 (Toulouse) et A75 (Paris), des réseaux ferroviaire (TGV : Paris/Béziers en 4 heures), maritime (proximité des ports de Sète et Port la Nouvelle, ports de Marseille et Barcelone à 2 heures), et aérien (aéroports internationaux de Béziers et Montpellier)

Sur l'ensemble de son territoire, l'Agglomération Béziers Méditerranée a créé et développé une offre territoriale en phase avec les attentes des investisseurs (Parcs d'Activités Économiques, Immobilier d'Entreprises... ), en lien avec la formation et les capacités de la R&D technologique locale.

Idéalement positionnée sur l'axe Europe Nord-Sud, à équidistance de Marseille et de Barcelone, à proximité de Montpellier, Perpignan et du port de commerce de Sète, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dispose d'une offre globale de locaux d'activités et de terrains disponibles sur des sites de grande qualité équipés en Très Haut Débit.

Au cœur de l'euro-région incluant Provence Alpes Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et la Catalogne, le territoire de Béziers Méditerranée connaît une forte croissance démographique et économique. Les perspectives de ce développement sont renforcées par la prévision de 50 000 nouveaux arrivants d'ici à 2030. En 2010, le territoire a recensé 110 000 habitants, dont 80 000 actifs.

Béziers Méditerranée est un pôle industriel majeur du Languedoc Roussillon, et avec ses 11 500 entreprises (+ 11,6 % en 8 ans ; PIB/habitant/an : + 3,9 %), le nombre d'emplois a progressé de 32 % au cours de la dernière décennie, grâce à ses forts atouts économiques ( offre territoriale , tissu économique local , R&D ).

L'implantation de la résidence

**A Bassan** : Un village typique de l'arrière pays héraultais : maisons de village et villas individuelles + jardins : un environnement résidentiel recherché par les nouveaux arrivants sur le secteur.

**Une réponse à l'insuffisance de foncier sur le secteur de Beziers** : Aujourd'hui le développement urbain de Béziers est bloqué par la présence de nombreuses zones inondables et par la rareté de foncier disponible. Face à l'arrivée de nombreuses nouvelles populations et à cette pénurie, la solution pour répondre à la forte demande en nouveaux logements consiste à déplacer l'offre à la périphérie de Beziers, dans des villages proches et bénéficiant d'une excellente desserte routière.

## Accessibilité :

- Centre de Beziers : 9 km , 11 minutes
- A 14 km de l'A9 direction Perpignan-Montpellier-Lyon

## Services et commodités :

- École primaire et maternelle : 3 minutes de la résidences
- Supermarché : 10 minutes de la résidence

# Intérêt de la résidence

## Les + de la résidence :

- Une résidence composée de villas organisées en appartements sur deux niveaux.
- Tous les logements bénéficient d'une orientation optimale et sont dotés de jardins de + de 100m<sup>2</sup> pour ceux situés en rez de chaussée et de larges balcons pour ceux en étage.
- Pour chaque unité est prévu un parking extérieur
- Une résidence dont tous les lots seront labellisés BBC: économie d'énergie + majoration de la réduction d'impôt.

## Prestations :

- Un accès sécurisé pour chaque logement : portes palières pleines à serrure de sûreté 3 points.
- Cuisine équipée avec meubles bas et haut, 1 plaque de cuisson à 4 foyers vitrocéramique, hotte aspirante
- Salle de bain : baignoire, vasque encastrée sur meuble décoratif.
- Production d'eau chaude par panneaux solaires, complément par ballon électrique.
- Vidéophone avec écrans en appartement et caméra à l'entrée de la résidence.
- Carrelage dans toutes les pièces des logements.

## Les + fiscaux :

Une diminution de l'imposition de 34 % à 100 % pour les contribuables payant de 2 282 € à 7 933 € d'impôt par an.

Acquisition d'un T3 au prix de 160 910 €, loyer mensuel prévisionnel de 570 €

### Revenus annuels de l'acquéreur : 50 000 €

Acquisition par une personne seule, 1 part fiscale :

- Imposition avant investissement : 7 933 €
- Imposition après investissement : 5 171 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 34 %

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

- Imposition avant investissement : 5 597 €
- Imposition après investissement : 2 835 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 49 %

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

- Imposition avant investissement : 2 952 €
- Imposition après investissement : 431 € par an (moyenne sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 85 %

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

- Imposition avant investissement : 2 282 €
- Imposition après investissement : 0 € par an sur 15 ans)
- Une diminution de l'imposition de 100 %

### Épargne mensuelle moyenne sur 15 ans :

- Pour 0 % d'apport : 425 €
- Pour 10 % d'apport : 329 €
- Pour 20 % d'apport : 234 €

# Intérêt de la résidence

- Pour 30 % d'apport : 139 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.26 %  
Taux d'endettement inférieur à 30 %

## Les + patrimoniaux :

**Une opportunité d'investissement sur un secteur à fort potentiel de valorisation :**

**Des prix au m<sup>2</sup> inférieurs de + de 400 € /m<sup>2</sup> par rapport aux prix du marché dans le neuf sur le secteur !**

**Beziers** : un bassin économique et d'emploi important . Une région qui attire de nombreux nouveaux arrivants tous les ans : 70 000 nouveaux habitants par an pour l'ensemble de la région Languedoc Roussillon. Un phénomène qui génère une demande croissante en logements.

**Bessan** : un village recherché de l'agglomération bitteroise amené à se développer dans les prochaines années. A Beziers le développement urbain atteint son maximum au profit des villages périphériques qui offrent un cadre de vie de qualité et des logements encore accessibles en terme de prix.

Un marché immobilier dynamique avec une orientation des prix à la hausse : + 2.4 % par, une augmentation qui devrait se poursuivre sur le long terme avec l'accroissement des populations .

**Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans :**

Pour l'acquisition d'un T3 au prix de 160 910 €

Hypothèse basse de revalorisation à 1 % par an : Capital acquis sur 25 ans : 206 356 €  
Plus value réalisée de 45 446 €

Hypothèse de revalorisation marché à + 2.4 % par an (moyenne sur les cinq dernières années de l'évolution de l'indice immobilier INSEE) :

Capital acquis sur 25 ans : 291 127 €  
Plus value réalisée : 130 217 €

# Le marché locatif

## Montant des loyers et comparatif :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m <sup>2</sup>	Sur la résidence	Ville de Bassan	Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	Département de l'Hérault
Ensemble	8.06 €	8.5 €	8.6 €	12.3 €
T3	8.06 €	7.7 €	7.8 €	Nc

## Évolution des loyers sur le secteur en 2010 :

(Source : Observatoire des loyers Clameur)

Ville de Bassan	+ 2.3 %
Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	+ 2.3 %
France entière	+ 2.5 %

## Évolution des loyers par typologie de logement :

	Ville de Bassan	Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée
T1	+ 8.7 %	+ 8.3 %
T2	+ 0.7 %	+ 0.5 %
T3	+ 0.1 %	+ 0.9 %
T4	+ 2.2 %	+ 2.1 %
T5	+ 10.5 %	+ 7.6 %

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

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

	Ville de Bassan	Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	Département de l'Hérault	Région Languedoc Roussillon
Propriétaires	44.7 %	53.2 %	55.4 %	58.6 %
Locataires	53.5 %	44.5 %	41.7 %	38.2 %

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

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

	Propriétaires	Locataires
Ville de Bassan	21 ans	8 ans
Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	19 ans	8 ans
Département de l'Hérault	17 ans	6 ans
Région Languedoc Roussillon	18 ans	7 ans

# Le marché locatif

## **LE GESTIONNAIRE :**

**Investisud** : un gestionnaire implanté localement qui a une parfaite connaissance du marché locatif local.

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

### **Une rente locative sécurisée sur le long terme :**

Des prix de loyers conformes à la moyenne locale : l'assurance de trouver rapidement un locataire et de le conserver sur le long terme.

**Bassan** : un village que de nombreux actifs de Béziers ont choisi comme lieu d'habitation principale. Ainsi, la majorité du parc de logements est occupé par des locataires. + de 53 % des logements sont occupés par des locataires.

Un marché locatif dynamique, avec une hausse des prix de loyers importante : + 2.3 % en 2010.

Des locataires qui restent dans leur logements sur de longues périodes : 8 ans en moyenne. Preuve de l'existence d'une véritable demande sur le secteur de Bassan.

# Le marché immobilier

Fourchette de prix :

fourchette haute	167 610 €
Fourchette intermédiaire	165 210 €
Fourchette basse	159 110 €

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

Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> superficie Scellier	Prix moyen au m <sup>2</sup> , réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Bassan dans le neuf
2 577 €	2 287 €	2 010 €	2 990 €

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

	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la résidence	Prix moyen au m <sup>2</sup> superficie Scellier	Prix moyen, réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le secteur de Bassan	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur le département	Prix moyen au m <sup>2</sup> sur la région
T3	2 577 €	2 287 €	2 010 €	2 810 €	3 360 €	3 240 €

Évolution des prix :

Évolution des prix dans le neuf sur le court terme :

(Source : DREAL Languedoc Roussillon)

	Évolution sur un an
Département de l'Hérault	+ 0.9 %
Région Languedoc Roussillon	- 0.7 %

Évolution de l'indice de prix INSEE : (Sources : INSEE-Notaires de France)

(moyenne annuelle de 2006 à 2011)

Sur les cinq dernières années secteur de Bassan	+ 12 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années secteur de Bassan	+ 2.4 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années région Languedoc Roussillon	+ 2.16 %

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

Département de l'Hérault	+ 4.5 %
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 :

### Démographie sur le secteur :

#### Variations annuelles de population :

Ville de Bessan	+ 0.4 %
Département de l'Hérault	+ 1.4 %
Région Languedoc Roussillon	+ 1.3 %
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 de Bessan	87.1 %	12.9 %
Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	82.8 %	17.2 %
Département de l'Hérault	74 %	26 %
Région Languedoc Roussillon	76.9 %	23.1%

#### Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Ville de Bessan	38.8 %	60.9 %
Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	48.8 %	45.9 %
Département de l'Hérault	49.5 %	48.1 %
Région Languedoc Roussillon	57.9 %	40.5 %

# Le marché immobilier

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	Ville de Bessan	Communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée	Département de l'Hérault	Région Languedoc Roussillon
<b>Ensemble</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>1 pièce</b>	<b>3.1 %</b>	<b>2.5 %</b>	<b>6.7 %</b>	<b>4.6 %</b>
<b>2 pièces</b>	<b>4.7 %</b>	<b>12.2 %</b>	<b>13.4 %</b>	<b>11.2 %</b>
<b>3 pièces</b>	<b>30.6 %</b>	<b>27.1 %</b>	<b>22.2 %</b>	<b>21.7 %</b>
<b>4 pièces</b>	<b>31 %</b>	<b>31.7 %</b>	<b>27.6 %</b>	<b>29.3 %</b>
<b>5 pièces</b>	<b>20.5 %</b>	<b>26.5 %</b>	<b>30 %</b>	<b>33.3 %</b>
<b>Nombre d'occupant moyen par logement</b>	<b>2.1</b>	<b>2.2</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>

## L'EMPLACEMENT DE LA RESIDENCE :

**Bassan** : une commune de l'agglomération : une situation stratégique, un bassin économique majeur : Béziers Méditerranée, à la croisée de grands axes de communication européens (Nord-Sud), prospère entre mer et montagne dans une des régions les plus dynamiques de France: le Languedoc Roussillon.

Ce territoire offre aux entreprises et industries l'opportunité de se développer en bénéficiant d'une situation stratégique au carrefour des autoroutes A9 (Italie-France-Espagne), A61 (Toulouse) et A75 (Paris), des réseaux ferroviaire (TGV : Paris/Béziers en 4 heures), maritime (proximité des ports de Sète et Port la Nouvelle, ports de Marseille et Barcelone à 2 heures), et aérien (aéroports internationaux de Béziers et Montpellier)

Sur l'ensemble de son territoire, l'Agglomération Béziers Méditerranée a créé et développé une offre territoriale en phase avec les attentes des investisseurs (Parcs d'Activités Economiques, Immobilier d'Entreprises... ), en lien avec la formation et les capacités de la R&D technologique locale.

Idéalement positionnée sur l'axe Europe Nord-Sud, à équidistance de Marseille et de Barcelone, à proximité de Montpellier, Perpignan et du port de commerce de Sète, la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dispose d'une offre globale de locaux d'activités et de terrains disponibles sur des sites de grande qualité équipés en Très Haut Débit.

Au cœur de l'euro-région incluant Provence Alpes Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et la Catalogne, le territoire de Béziers Méditerranée connaît une forte croissance démographique et économique. Les perspectives de ce développement sont renforcées par la prévision de 50 000 nouveaux arrivants d'ici à 2030. En 2010, le territoire a recensé 110 000 habitants, dont 80 000 actifs.

Béziers Méditerranée est un pôle industriel majeur du Languedoc Roussillon, et avec ses 11 500 entreprises (+ 11,6 % en 8 ans ; PIB/habitant/an : + 3,9 %), le nombre d'emplois a progressé de 32 % au cours de la dernière décennie, grâce à ses forts atouts économiques ( offre territoriale , tissu économique local , R&D ).

# Le marché immobilier

## Principales activités économiques sur le secteur :

- Mécanique et travail des métaux : 150 entreprises et 4 500 emplois
- Logistique et transport
- Emballage et conditionnement: 37.5 millions d'euros de chiffre d'affaire
- Énergie renouvelable
- Technologies de l'information et de la communication
- Viticulture
- Tourisme

## L'implantation de la résidence :

**A Bassan** : Un village typique de l'arrière pays héraultais : maisons de village et villas individuelles + jardins : un environnement résidentiel recherché par les nouveaux arrivants sur le secteur.

**Une réponse à l'insuffisance de foncier sur le secteur de Beziers** : Aujourd'hui le développement urbain de Béziers est bloqué par la présence de nombreuses zones inondables et par la rareté de foncier disponible. Face à l'arrivée de nombreuses nouvelles populations et à cette pénurie, la solution pour répondre à la forte demande en nouveaux logements consiste à déplacer l'offre à la périphérie de Beziers, dans des villages proches et bénéficiant d'une excellente desserte routière.

Accessibilité : Centre de Beziers : 9 km , 11 minutes / A 14 km de l'A9 direction Perpignan-Montpellier-Lyon

## Services et commodités :

- École primaire et maternelle : 3 minutes de la résidences
- Supermarché : 10 minutes de la résidence

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

### **Une opportunité d'investissement sur un secteur à fort potentiel de valorisation :**

**Des prix au m<sup>2</sup> inférieurs de + de 400 € /m<sup>2</sup> par rapport aux prix du marché dans le neuf sur le secteur !**

- Beziers : un bassin économique et d'emploi important . Une région qui attire de nombreux nouveaux arrivants tous les ans : 70 000 nouveaux habitants par an pour l'ensemble de la région Languedoc Roussillon. Un phénomène qui génère une demande croissante en logements.
- Bessan : un village recherché de l'agglomération bitteroise amené à se développer dans les prochaines années. A Beziers le développement urbain atteint son maximum au profit des villages périphériques qui offrent un cadre de vie de qualité et des logements encore accessibles en terme de prix.
- Un marché immobilier dynamique avec une orientation des prix à la hausse : +2.4 % par ; une augmentation qui devrait se poursuivre sur le long terme avec l'accroissement des populations .