



BALCONS DU DELTA ONDRES (40) - 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



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

Les Balcons du Delta

côte Landaise - Ondres



Une Résidence conçue pour votre confort



Illustration libre de l'artiste, document non contractuel



Autrefois, l'Adour se terminait par un delta, autour de son estuaire principal de Capbreton. Son exutoire actuel dans l'Atlantique, à hauteur d'Anglet, lui a été donné par Charles IX de France. C'est Louis de Foix qui fit réaliser la trouée vers l'océan le 25 octobre 1578. Ondres offrait un poste de surveillance de ce delta grâce à une position dominante. Aujourd'hui, la résidence bénéficie, en étage élevé, de **vues exceptionnelles** : l'Océan et la pinède à l'Ouest avec de superbes couchés de soleil, **les Pyrénées** au Sud et **le Clocher de l'Eglise** et le centre ville à l'Est.

Le cadre naturel préservé de la commune d'Ondres permet la pratique de nombreux sports : l'Océan permet la baignade (surveillée), la pratique du surf et autres sports de glisse. La forêt se découvre à pied (sentiers pédestres balisés), en vélo (piste cyclable landaise) ou à cheval (centre équestre d'Ondres). L'océan, le lac du Turc ou le canal de l'anguillère permettent également tous les types de pêche. La commune dispose enfin d'équipements sportifs de qualité (stade, tennis, trinquet, mur à gauche, fronton, mini-golf...).

La résidence est composée de 39 logements du T1 au T4 répartis sur 2 bâtiments de 3 niveaux avec ascenseur desservant les places de parking en sous-sol. L'accès adapté aux personnes à mobilité réduite se fait par un hall d'accueil soigné dans chaque bâtiment. Quelques places visiteurs existent en extérieur. Tous les appartements possèdent un balcon ou une terrasse et certains ont un jardin ou un cellier. L'ensemble est paysagé.

Les appartements économes en énergie recevront **le label Bâtiment Basse Consommation** selon les normes BBC-Effinergie.



FACADE OUEST



FACADE SUD



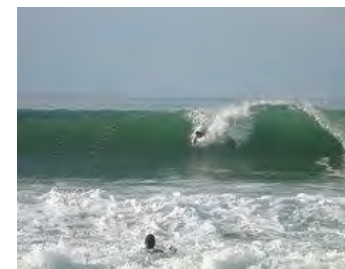
FACADE EST

Une situation exceptionnelle, sur les bords de l'Océan Atlantique, la ville d'Ondres bénéficie de tous les atouts pour vous garantir les meilleures conditions de vie tant pour y vivre à l'année que pour un séjour touristique. Au sud des Landes, Ondres offre **une plage de 2 km, de nombreux étangs ou lacs et une forêt de pins immense.**

D'un accès pratique, à 15 min. de l'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz et à 10 min. de Capbreton-Hossegor, l'autoroute permet de rejoindre Bordeaux, Pau ou Bilbao (en Espagne) en moins de 2 heures.

A pied, vous avez accès en moins de 5 min **aux commerces du centre-ville** (boulangerie, pharmacie, presse... et à partir de l'été 2011 une superette), à la place du marché, à la Mairie, aux écoles. Dans les mois à venir un pôle commercial arrivera à Ondres et une liaison bus régulière permettra de rejoindre Bayonne. **Située dans une impasse au 240/268 avenue Jean Labastie**, la résidence se trouve à proximité de l'Etang du Turc.

Pour votre résidence principale ou pour un investissement locatif, la résidence « **Les Balcons du Delta** » saura répondre à vos attentes



Une situation Exceptionnelle

Une équipe à votre service

L'ARCHITECTE

Le cabinet ADEQUATION à Anglet, a conçu cet ouvrage dans le respect des règles d'urbanisme. Il suivra la réalisation de votre appartement de sa conception à sa livraison... et même au-delà, afin de vous garantir le meilleur confort. Cette opération respectera l'environnement pour lequel elle obtiendra un label BBC.

LE NOTAIRE

Pour l'étude notariale DASSY / ETCHEVERS / SOULE - THOLY, Raphaël POULHIER, notaire à Bayonne, est à votre disposition pour vous présenter le fonctionnement de la vente sur plan (VEFA) : les modalités de paiement, les garanties, les assurances...

Ainsi que toute question d'ordre patrimonial ou successoral.

LE PROMOTEUR

SOPRIMMO, Sud Ouest Promotion Immobilière, réalise ici sa 2^{ème} résidence à Ondres en 2011.

Nous privilégions l'emplacement pour la réalisation de petites résidences sur la Côte Sud Atlantique.

Nous serons attentifs à vos attentes pour votre plus grande satisfaction.



Intérêt de la résidence

Les + de l'emplacement :

Une situation d'exception sur un secteur résidentiel : A Ondres, une ville littorale dans le sud des Landes. Une plage de 2 km, de nombreux étangs, lacs et une forêt de pins.

Un secteur résidentiel : Le parc de logement est composé à + de 80% de maisons individuelles.

Une commune recherchée par les actifs de la région :

- Une croissance démographique élevée : + 2 % par an (0.7 % au plan national)
- Des actifs appartenant aux CSP supérieures.

Une situation stratégique : La commune d'Ondres est à 15 minutes de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour qui regroupe les principales villes de la côte Basque: Bayonne, Anglet, Biarritz, Boucau et Bidart:

- + de 100 000 habitants
- 12 804 entreprises dont 641 dans l'industrie
- Un bassin d'emploi de + de 50 000 salariés
- Bayonne : neuvième port de commerce français avec un trafic annuel de + de 4 millions de tonnes; les aciéries de l'Atlantique, Ford, General Motors.....
- A 10 minutes de Capbreton Hossegor
- A 2 heures de Bordeaux par l'autoroute.

Une implantation centrale et exceptionnelle : A 5 minutes à pied de la résidence :

- Centre ville et ses commerces
- Superette, place du marché, mairie et écoles

Les + de la résidence : Une position dominante qui offrira aux résidents des vues exceptionnelles sur l'Océan, la Pinède ou les Pyrénées.

- 39 logements du T1 au T4 répartis sur 2 bâtiments et 3 niveaux avec ascenseur: des typologies de logements adaptés à la demande locale.
- Tous les appartements disposent d'un balcon ou d'une terrasse ou jardin pour ceux situés en RDC.
- Tous les logements seront labellisés BBC: majoration de la réduction d'impôt.

Les + fiscaux :

Pour l'acquisition d'un T2 au prix de 140 00 €, loyer mensuel de 503 € : Une réduction de l'imposition de 55% à 100% pour les contribuables payant de 2 991 € d'impôt par an à 6 583 €

Epargne mensuelle moyenne sur 20 ans :

- Pour 0 % d'apport : 335 €
- Pour 10 % d'apport : 248 €
- Pour 20 % d'apport : 161 €
- Pour 30 % d'apport : 76 €

Financement sur 20 ans par un prêt amortissable au taux de 4.65%

Intérêt de la résidence

Les + patrimoniaux : Un investissement plus value ++ :

Sur secteur très résidentiel et recherché : + de 80% du parc de logements est composé de maisons individuelles sur le secteur.

Un marché immobilier en déséquilibre qui ne répond pas à la demande locale en logement poussée par une importante croissance démographique sur le secteur : +2 % par an.

Des prix en évolution positive aussi bien sur le long que le court terme : + 1.3 % par an pour les appartements neufs.

Valorisation du patrimoine immobilier sur 25 ans : Pour l'acquisition d'un T2 au prix de 140 000 € :

Hypothèse basse de revalorisation à 1% par an : Capital acquis sur 25 ans : 182 105 €

Plus value sur 25 ans : 42 105 €

Hypothèse de revalorisation marché : + 3.02 % par an / Capital acquis sur 25 ans: 298 763 €

- Plus value sur 25 ans : 158 763 €

Un investissement locatif en adéquation avec la demande : une rente locative sécurisée : Une offre locative quasi inexistante sur la commune d'Ondres : +de 74% du parc de logement est occupé par des propriétaires, alors que la ville connaît une forte croissance démographique : + 2 % par an

Un taux de vacance des logements extrêmement faible moins de la moitié de celui constaté au niveau national, preuve de l'existence d'une véritable demande en logement sur le secteur de Ondres.

Des durées d'occupation des logements par les locataires supérieures à deux baux consécutifs, sécurisant ainsi la réduction d'impôt.

Une croissance des loyers conforme à la moyenne nationale. Un phénomène circonscrit sur la commune d'Ondres avec une évolution de + 2.6 % en 2010 contre + 1.2 % sur le secteur (communauté de communes).

Un gestionnaire local de proximité implanté depuis plusieurs décennies sur le secteur.

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié, salaire annuel de 40 000 €

Acquisition d'un T2 à 120 000 €, loyer annuel de 4 428 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié	Couple marié	Composition du foyer fiscal
Nombre de parts fiscales	2	2	Nombre de parts fiscales
Revenus			
Salaires	40 000 €	40 000 €	Salaires
Revenus fonciers	0 €	0 €	Revenus fonciers
Autres revenus	0 €	5 032 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	40 000 €	45 032 €	Total des revenus
Imposition			
	3 621 €	0 € sur 17 ans	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	2 633 € par an	Réduction directe d'impôts (39 495 € sur 15 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération	Total	Prêt complémentaire	Total
Prix d'acquisition + frais	125 346 €	Montant	
Apport personnel	0 €	Apport personnel	
Durée	20 ans	Durée	
Mensualités	830 €	Mensualités	
Type de prêt	amortissable		
Taux	4,65 %		

DÉBIT	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	CRÉDIT
Charges de l'emprunt	9 969 €	199 380 €	5 032 €	100 653 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	935 €	18 719 €	1 985 €	39 708 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	287 €	5 759 €			
Total compte débit	11 191 €	223 858 €	7 017 €	140 361 €	Total compte crédit

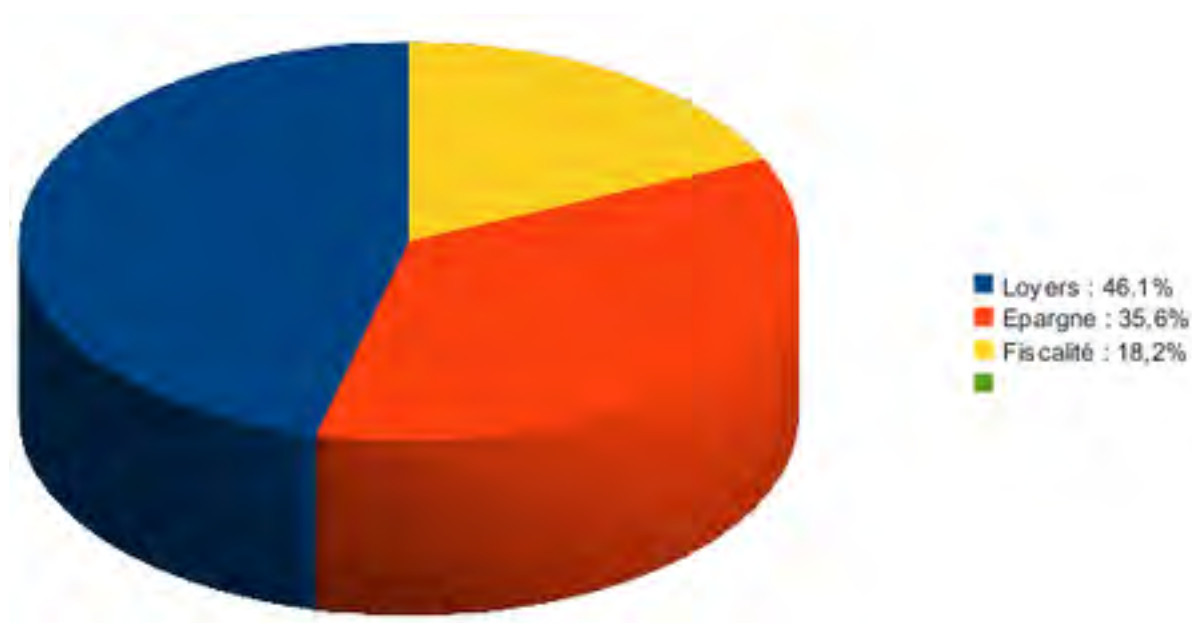
Intérêt fiscal et financier

Épargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 7 017 € - 11 191 € = - 4 174 €

Mensuelle : 4 174 €/12 mois = 347 €

Répartition du financement :



Rentabilité patrimoine immobilier :

Typologie de logement	Les 15 premières années (après réduction d'impôt)	A partir de la 16e année (hypothèse basse de revalorisation des loyers à 1 % par an)
T1	6.79 %	5.31 %
T2	6.33 %	4.95 %
T3	6 %	4.74 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 5.85 %

Le marché locatif

Montant des loyers et comparatif: (Sources: observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Résidence Les Balcons du Delta	Communauté de communes du Seignanx	Département des Landes
Ensemble	11.05 €/m²	10 €/m²	7.7 €/m²
T1	11.71 €/m ²	12.4 €/m ²	NC
T2	11.37 €/m ²	11.2 €/m ²	NC
T3	11.27 €/m ²	9.8 €/m ²	NC
T4	9.47 €/m ²	8.8 €/m ²	NC

Evolution des loyers sur le secteur en 2010 : (Sources observatoire des loyers Clameur)

Commune d'Ondres	+ 2.6 %
Communauté de Communes du Seignanx	+ 1.2 %
France entière	+ 2.9 %

Le marché locatif sur le secteur de Ondres : (sources INSEE)

Répartition des logements selon le statut d'occupation :

	Commune d'Ondres	Communauté de Communes du Seignanx	Département des Landes	Région Aquitaine
Propriétaires	74.3 %	70.3 %	64.8 %	60.3 %
Locataires	23 %	26.8 %	32.3 %	36.7 %

Taux de vacance des logements :

Commune d'Ondres	3.7 %
Communauté de Communes du Seignanx	5.2 %
Département des Landes	5.8 %
Région Aquitaine	6.4 %
France entière	6.5 %

Mobilité des occupants de logements sur le secteur :

Ancienneté d'emmenagement dans la résidence principale :

	Propriétaires	Locataires
Communauté de communes du seignanx	19 ans	7 ans
Département des Landes	20 ans	7 ans
Région Aquitaine	20 ans	7 ans

Le marché locatif

LE GESTIONNAIRE :

Tout l'immobilier : Un gestionnaire local implanté depuis + de 35 ans sur le secteur et qui a une parfaite connaissance du marché locatif sur Ondres, Labenne, Boucau et Tarnos (sud des Landes / nord du Pays Basque).

L'AVIS DE DIRECT PRODUIT :

Un investissement locatif en adéquation avec la demande : une rente locative sécurisée :

- Une offre locative quasi inexistante sur la commune d'Ondres : + de 74 % du parc de logement est occupé par des propriétaires, alors que la ville connaît une forte croissance démographique : + 2 % par an
- Un taux de vacance des logements extrêmement faible moins de la moitié de celui constaté au niveau national, preuve de l'existence d'une véritable demande en logement sur le secteur de Ondres.
- Des durées d'occupation des logements par les locataires supérieures à deux baux consécutifs, sécurisant ainsi la réduction d'impôt.
- Une croissance des loyers conforme à la moyenne nationale. Un phénomène circonscrit sur la commune d'Ondres avec une évolution de +2.6% en 2010 contre + 1.2 % sur le secteur (communauté de communes).
- Un gestionnaire local de proximité implanté depuis plusieurs décennies sur le secteur.

Article 28 de la loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 :

Toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier des dispositions prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G, au b du 2 de l'article 199 undecies A, ainsi qu'aux articles 199 terdecies, 199 sexdecies et 199 septdecies du code général des impôts doit comporter une mention indiquant que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

Sous le dispositif Scellier, le propriétaire doit s'engager à louer le logement sur une durée minimale de neuf ans (renouvelable deux fois par période triennale en Scellier intermédiaire. A défaut, l'intégralité des réductions d'impôt sera remise en cause par l'administration fiscale.

Le marché immobilier

Fourchette de prix :

Fourchette haute	260 000 €
Fourchette intermédiaire	156 000 €
Fourchette basse	120 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² surface Scellier	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Ondres / Dax
3 2780 €	2 897 €	1970 €	3 110 €

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence	Prix moyen au m ² surface Scellier	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Ondres / Dax	Prix moyen au m ² sur le département des Landes	Prix moyen au m ² sur la région Aquitaine
T1	3 809 €/m ²	3 529 €/m ²	2 590 €/m ²	NC	3 160 €/m ²	4 430 €/m ²
T2	3 595 €/m ²	3 065 €/m ²	2 084 €/m ²	3 180 €/m ²	3 080 €/m ²	3 490 €/m ²
T3	3 339 €/m ²	3 229 €/m ²	2 305 €/m ²	3 180 €/m ²	3 000 €/m ²	3 220 €/m ²
T4	3 086 €/m ²	2 806 €/m ²	2 098 €/m ²	2 690 €/m ²	2 720 €/m ²	3 310 €/m ²

Evolution des prix :

Evolution des prix dans le neuf sur le court terme : (Sources: DREAL Aquitaine)

	Evolution sur un an
Aquitaine	+ 10.65 %
Landes	+ 25.8 %

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

Sur les cinq dernières années secteur des Landes	15.10 %
Pan an en moyenne sur les cinq dernières années secteur des Landes	3.02 %
Par an en moyen sur les cinq dernières années secteur Aquitaine	3.38 %

Le marché immobilier

Evolution de l'indice INSEE sur un an (de 2009 à 2010)

Aquitaine	+ 4.1 %
Landes	+ 1.3 %

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.

Etude du marché immobilier :

Région Aquitaine

Tout types d'appartement :

		Variation sur un an (du premier trimestre 2010 au premier trimestre 2011)
Mises en ventes	1 352 Unités	+ 29.38 %
Ventes - Réservations	995 Unités	- 8.13 %
Stocks	2 294 Unités	- 23.61 %

Département des Landes

Tout types d'appartement :

		Variation sur un an (du premier trimestre 2010 au premier trimestre 2011)
Mises en vente	120 Unités	+ 44.58 %
Ventes - Réservations	84 Unités	- 32.8 %
Stocks	260 Unités	- 57.93 %

Démographie sur le secteur :

Variations annuelles de population :

Commune d'Ondres	+ 2 %
Communauté de communes de Seignanx	+ 1.8 %
Département des Landes	+ 1.5 %
Région Aquitaine	+ 1 %
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
Commune d'Ondres	63.2 %	36.8 %
Communauté de communes de Seignanx	65.3 %	34.7 %
Département des Landes	74.9 %	25.1 %
Région Aquitaine	80 %	20 %

Répartition des résidences principales selon la typologie :

	Maisons	Appartements
Commune d'Ondres	80.1 %	19.7 %
Communauté de communes de Seignanx	71.9 %	25.3 %
Département des Landes	71 %	26.4 %
Région Aquitaine	66.9 %	31.8 %

	Résidences Principales	Résidences secondaires
Commune d'Ondres	87.7 %	8.6 %
Communauté de communes de Seignanx	87.7 %	7.1 %
Département des Landes	71.5 %	22.6 %
Région Aquitaine	81.5 %	12.1 %

L'emplacement de la résidence :

Une situation d'exception sur un secteur résidentiel : A Ondres, une ville littorale dans le sud des Landes. Une plage de 2 km, de nombreux étangs lacs et une forêt de pins.

Un secteur résidentiel : Le parc de logement est composé à + de 80% de maisons individuelles.

Une commune recherchée par les actifs de la région :

- Une croissance démographique élevée : + 2 % par an (0.7 % au plan national)
- Des actifs appartenant aux CSP supérieures.

Le marché immobilier

Une situation stratégique : La commune d'Ondres est à 15 minutes de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour qui regroupe les principales villes de la côte Basque: Bayonne, Anglet, Biarritz, Boucau et Bidart:

- + de 100 000 habitants
- 12 804 entreprises dont 641 dans l'industrie
- Un bassin d'emploi de + de 50 000 salariés
- Bayonne : neuvième port de commerce français avec un trafic annuel de + de 4 millions de tonnes; les aciéries de l'Atlantique, Ford, General Motors.....
- A 10 minutes de Capbreton Hossegor
- A 2 heures de Bordeaux par l'autoroute.

Une implantation centrale et exceptionnelle : A 5 minutes à pied de la résidence :

- Centre ville et ses commerces
- Superette, place du marché, mairie et écoles

Une position dominante qui offrira aux résidents des vues exceptionnelles sur l'Océan, la Pinède ou les Pyrénées.

Le Promoteur :

Constructeur depuis 25 ans en région Bretagne, ce promoteur attache une grande importance à l'architecture des immeubles et travaille en étroite collaboration avec des architectes reconnus.

Compétences : Construction et promotion, maîtrise d'ouvrage, montage d'opération, lotisseur.

Secteur d'activité :

- Particuliers : appartements, terrains ou maisons en résidence principale.
- Investisseurs : offres de produits de qualité qui pérenniseront l'investissement réalisé.

14 programmes immobiliers déjà réalisés sur le Grand Ouest et 5 programmes en cours de réalisation.

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Un investissement plus value ++ :

- Sur secteur très résidentiel et recherché : + de 80 % du parc de logements est composé de maisons individuelles sur le secteur.
- Un emplacement stratégique et de qualité: à proximité de l'agglomération de Bayonne et de son important bassin d'emploi, une vue dominante sur l'océan.
- Un marché immobilier en déséquilibre qui ne répond pas à la demande locale en logement poussée par une importante croissance démographique sur le secteur : + 2 % par an.
- Des prix en évolution positive aussi bien sur le long que le court terme : + 1.3 % par an pour les appartements neufs.
- Un promoteur spécialisé sur l'Ouest de La France qui connaît parfaitement les besoins locaux.