



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



Parc de la Vallée

Une ambiance verdoyante proche du centre ville

La résidence Parc de la Vallée se situe à quelques minutes du centre ville et de toutes les commodités (bus, école, collège, nouveau centre aquatique, Mairie, bibliothèque...).

Dans un espace très verdoyant et au centre d'un quartier pavillonnaire résidentiel, le Parc de la Vallée propose 2 maisons individuelles et 44 appartements.

Une quiétude assurée dans cette résidence intimiste qui présente quatre petits plots de 2 étages, proposant chacun 10 à 12 appartements de type 2 ou type 3 (possibilité de réunir plusieurs logements sur demande). Vous apprécierez l'ensoleillement grâce aux larges balcons ou terrasses ou, si vous préférez, aux vastes jardins privés du rez-de-chaussée.

Les deux pavillons de 4 pièces sont d'une surface habitable de 85,42 m². Installées sur des parcelles de 248 m², ces maisons disposent d'un garage et d'une place de parking privative.



► Plan appartement T3



► Plan maison T4

LES APPARTEMENTS ET LES MAISONS SONT FINANÇABLES EN PASS FONCIER*.
CETTE RESIDENCE BENEFICIE DE LA LOI SCCELLIER.



*soumis à conditions de ressources pour les primos accédants.

Prestations

Construction

- ▶ Toiture en ardoise naturelle pour les appartements

Menuiseries extérieures

- ▶ Châssis PVC avec double vitrage
- ▶ Volets roulants mécaniques faisant partie de la menuiserie

Prestations

- ▶ Chauffage électrique individuel (convecteur de type radiant dans les séjours et sèche serviettes dans les salles de bains)
- ▶ Salle de bains équipée d'un meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux
- ▶ Faïence décorative
- ▶ Carrelage en grès émaillé U3P3 de dimension 30x30 avec plinthes assorties pour les entrées, séjours, cuisines, salles de bains et WC
- ▶ Moquette velours pour les chambres et dégagements (ou PVC décoration parquet pour les maisons)
- ▶ Chape isophonique sous carrelage pour les appartements
- ▶ Portes intérieures post formées (ou gravées)
- ▶ Portes de placard de teinte blanche coulissantes (ou battantes selon plans)
- ▶ Portes palières à âme isolante, fermeture 3 points
- ▶ Jardins privatifs engazonnés et plantés d'arbres et d'arbustes
- ▶ Porte de garage basculante pour les maisons
- ▶ Conduit de fumée pour les maisons

Prestations des parties communes des collectifs

- ▶ Visiophone
- ▶ Portes d'entrée d'immeuble en aluminium
- ▶ Les halls d'entrée feront l'objet d'une étude soignée de l'Architecte
- ▶ Les parkings sous-sol sont fermés par une grille commandée par télécommande
- ▶ Système d'arrosage par récupération d'eaux de pluie



Le concept de la résidence

Le Comité de Commercialisation Direct Produit dit de ce programme que c'est un investissement rêvé...

Sur ce programme il n'y a pas beaucoup de questions à se poser... Il cumule tellement de critères positifs pour un investissement en Scellier... l'article est simple à faire. Le programme est bon, les acteurs prestigieux, la situation excellente...

Quels sont ces critères...

- Le principal est bien évidemment le promoteur (Bouwfonds Marignan). Il fait référence au niveau national. Il est détenu par un groupe bancaire.
- La situation est très intéressante, au cœur de l'agglomération d'Orléans... dans la partie la plus résidentielle, au sud, proche des bords de Loire, du Golf des 4 vents et de l'Université « La Source ». D'un côté le Golf, de l'autre l'Université... On ne peut pas rêver mieux en terme de situation...
- L'accès est direct au centre ville d'Orléans. Par l'A71 toute proche permet un accès rapide à tous les centres économiques de la périphérie de la ville. On peut également accéder par là à toutes les autres autoroutes.

Quelques mots sur la résidence ?

La réalisation se compose d'un parc privé avec 4 bâtiments à l'architecture de grande qualité et aux prestations soignées qui garantissent la valeur patrimoniale quelle que soit la conjoncture.

Direct Produit a trouvé particulièrement intéressants les appartements T3 avec terrasse et jardin. Les surfaces proposées sont particulièrement attractives.. les équipements proposés et les agencements vont attirer une grande diversité de locataires. Les familles, les retraités...

On est vraiment sur un investissement référence... on crée du patrimoine qui ne dévalorisera jamais... C'est un produit sans aucun risque dans ce que l'on peut considérer comme la banlieue chic d'Orléans...

Intérêt fiscal et financier

Exemple d'un profil investisseur - Avantages fiscaux

Profil de l'investisseur : Couple marié avec 1 enfants, salaire annuel de 60 000 €

Acquisition d'un T3 au prix de 223 000 €, loyer annuel de 7 440 €

Avant acquisition		Après acquisition	
Situation familiale			
Composition du foyer fiscal	Couple marié 1 enfants	Couple marié 1 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 €	8 191 €	Revenus locatif
			Autres revenus
Total des revenus fiscalisés	60 000 €	68 191 €	Total des revenus
Imposition			
	4 212 €	771 €	
Total des avantages fiscaux			
Réduction directe d'impôts	0 €	3 296 € par an	Réduction directe d'impôts (29 664 € sur 9 ans)

Répartition du financement de l'opération :

Financement de l'opération		Total	Prêt complémentaire		Total
Prix d'acquisition + frais		231 366 €	Montant		
Apport personnel		0 €	Apport personnel		
Durée		20 ans	Durée		
Mensualités		1 350 €	Mensualités		
Type de prêt		amortissable			
Taux		4, 16 %			

DÉBIT			CRÉDIT		
	Par an	Sur 20 ans	Par an	Sur 20 ans	
Charges de l'emprunt	9 721 €	194 436 €	8 191 €	163 821 €	Loyers perçus
Charges locatives ou foncières	1 911 €	38 236 €	1 206 €	24 138 €	Réduction d'impôt (après déduction du supplément de revenus constitué des loyers)
CSG CRDS	156 €	3 121 €			
Total compte débit	11 788 €	235 793 €	9 397 €	187 959 €	Total compte crédit

Intérêt fiscal et financier

Epargne immobilière à réaliser :

Annuelle : 9 397 € - 11 788 € = - 2 391 €

Mensuelle : 2 391 € / 12 mois = 199 €

Répartition du financement :



Rentabilité 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)
T3	3.83 %	3.66 %

Rendement interne du patrimoine à la fin du financement : + 3.92 %

Le marché locatif

MONTANT DES LOYERS ET COMPARATIF :

(source: observatoire des loyers Clameur)

Loyer par m ²	Sur la résidence Parc de la Vallée	Sur la ville de Olivet	Sur le Loiret	Sur la région Centre
Ensemble	9.41 €/m ²	9.4 €/m ²	9.7 €/m ²	9.7 €/m ²
T2	10.28 €/m ²	8.6 €/m ²	NC	NC
T3	9.61 €/m ²	8.2 €/m ²	NC	NC

L'Avis de Direct Produit :

Des prix de loyer au m² légèrement supérieur aux valeurs marché sur la région et la ville de Olivet. Cependant les prix marché ne constituent qu'une moyenne qui ne prend pas en considération la spécificité des logements offerts à la location, dont les jardins (les T3 sont pourvus d'un jardin ou de terrasses).

Evolution des loyers sur le secteur en 2009 :

(source: observatoire des loyers Clameur)

Olivet (ensemble)	+ 1.6 %
Olivet pour les T2	- 2 %
Olivet pour les T3	+ 8 %
France entière	- 1.4 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Face à un marché locatif robuste et demandeur, le marché des loyers continue à augmenter sur l'agglomération d'Orléans et plus particulièrement sur la commune de Olivet. Une garantie de pérennité de la rente locative et de son augmentation.

Le marché locatif sur le secteur de Orléans

Parc des logements existants sur l'agglomération d'Orléans

(sources : INSEE)

Logements existants	118 593 unités
% de propriétaires	49.8 %
% de locataires	47.3 %

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Une répartition homogène des logements entre location et occupation par les propriétaires. Cette homogénéité garantit que les nouvelles constructions dont le Parc de La Vallée feront l'objet d'une occupation mixte entre propriétaire et locataires, un véritable gage de la pérennité de l'investissement et donc de sa patrimonialisation.

Le marché immobilier

Prix moyen des lots : **176 666 €**

Fourchette de prix :

Fourchette haute	233 000 €
Fourchette basse	176 000 €

Prix moyen au m² :

Prix moyen au m ² sur la résidence Parc de la Vallée	Prix moyen au m ² réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Orléans dans le neuf
3 161 €/m²	2 480 €/m²	2 830 €/m²

Prix moyen au m² sur les typologies de logement :

	Prix moyen au m ² sur la résidence Parc de la Vallée	Prix moyen réduction d'impôt déduite	Prix moyen au m ² sur le secteur de Orléans	Prix moyen au m ² sur le département du Loiret	Prix moyen au m ² sur la région Centre
T2	3 103 €/m²	2 327 €/m²	2 900 €/m²	2 900 €/m²	2 910 €/m²
T3	3 110 €/m²	2 332 €/m²	2 780 €/m²	2 770 €/m²	2 690 €/m²

L'avis de DIRECT PRODUIT :

Des prix au m² supérieurs à la moyenne locale. Cependant, il ne s'agit que d'une moyenne qui ne prend pas en compte les particularités et qualité de réalisation des programmes immobiliers neufs. La résidence Parc de La Vallée est équipée d'une toiture en ardoise naturelle, tous les appartements sont équipés de 1 à 2 parkings, de larges balcons, et système d'arrosage par récupération des eaux de pluies.

La résidence Parc de La Vallée est située à Olivet commune résidentielle de l'agglomération orléanaise.

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

Sur les cinq dernières années, secteur de Orléans	+ 28.5 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, secteur de Orléans	+ 5.7 %
Par an en moyenne sur les cinq dernières années, sur la région Centre	+ .74 %

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 :

La région Centre :

La région Centre et son marché immobilier bénéficient de nombreux avantages :

- Une situation centrale non loin de l'Île de France
- Présence de nombreux axes de communication qui desservent rapidement l'ensemble du territoire national
- Un environnement riche et varié
- Une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies (en +6 ans la population a augmenté de + 47 000 nouveaux habitants.

Le logement en région Centre :

La région Centre comprend essentiellement des logements en individuel : 72% des logements sont dans l'individuel. L'offre de logement en collectif est insuffisante compte tenu de la croissance démographique et des prix aujourd'hui proposés dans l'individuel.

La commercialisation des logements neufs en région Centre en 2009 :

Mises en vente de logements neufs	868 unités	+ 139.1 %
Réservations	707	+ 99.7%
Stocks	2 590 unités	- 26 %

L'activité des promoteurs constructeurs s'est redressé en 2009 face à une demande de logement qui ne se tarit pas sur l'ensemble de la région.

Le marché immobilier

Le marché de l'immobilier sur l'agglomération orléanaise :

L'agglomération orléanaise n'est qu'à 130 kilomètres de Paris, une distance qui explique une constante croissance démographique.

L'agglomération d'Orléans compte 272 572 habitants (116 490 pour la seule ville d'Orléans. Capitale de la région Centre , Orléans et son agglomération compte de nombreuses administrations et comporte un important tissu économique aussi bien industriel que tertiaire)

Cinq grands secteurs d'activités sont représentés dans l'agglomération orléanaise, secteurs qui attirent chaque année de nouveaux arrivants :

Informatique et télécommunications, électronique et instrumentation : Techcity, Téléperformance, expertline, Louis Harris, TDSI, Télégog (sur la commune d'Olivet), CMC the phone House, BNP Paribas, Laboratoires GREMI, CERI, LASEP, LEES, LESI, LIFO, le centre de recherche technologique Plasma Laser, Hitachi, Jabil circuit automobile, IBM, Redeutsch, Lexmark international , CILSAS.

L'automobile est présente via la sous-traitance, avec l'usine de fabrication de pneumatiques du groupe français Michelin.

La pharmacie : Orléans est incluse dans le premier pôle pharmaceutique de France avec 70% de la production nationale. Un médicament sur deux est produit en région Centre.[réf. nécessaire] Elle accueille notamment les entreprises Servier, Sanofi, Famar France, Pfizer (site européen de conditionnement), McNeil (site européen de production forme liquide), le centre de biophysique moléculaire et l'institut de chimie organique et analytique.

La cosmétique : la « Cosmetic valley » est un pôle national de compétitivité, qui fait de la région Centre la deuxième région pour la cosmétique et les parfums. L'agglomération accueille notamment les entreprises Christian Dior, Gemey, Shiseido, Sephora et Caudalie.

Le transport et la logistique : Orléans et sa région sont les plus gros employeur de la filière logistique, avec 9 000 salariés et constituent la troisième plate-forme logistique de France. Environ 400 entreprises ou établissements sont spécialisés dans le conditionnement, l'entreposage, le transport parmi lesquels Quelle, Deret, Norbert Dentressangle, Premium logistic, Hays logistique, Stockalliance, Giraud, Calberson ou Amazon.fr

Le secteurs résidentiels les plus recherchés sur l'agglomération d'Orléans :

Rue Alsace- Lorraine, rue de la Bretonnerie quartier de la mairie, Boulevard Alexandre Martin, Commune d'Olivet.